

Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik

der

Stadt Frankfurt a. M.

zu Beginn des 20. Jahrhunderts

Von

Dr. Franz Adler



Frankfurt a. M. 1904. · Verlag Dr. Eduard Schnapper

Maschinensatz von Oscar Brandstetter in Leipzig.

Herrn Oberbürgermeister

Dr. Franz Adickes

verehrungsvoll

gewidmet.

Literatur und Quellenverzeichnis.

Adickes, Art. „Stadterweiterungen" im Handw. d. Staatswissenschaften Bd. VI. S. 968 und ff. 2. Auflage.

„ „Umlegung und Zonenenteignung" im Arch. f. soziale Gesetzgebung Bd.VI. S. 429 und ff. Berlin 1893.

Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. neue Folge. Ergänzungsblatt 5: Aus den Ergebnissen der Erhebung über die Wohnungsverhältnisse gelegentlich der Volkszählung vom 2. Dezember 1895. Ergänzungsheft 7: Aus den Ergebnissen der Volkszählung vom 1. Dezember 1900. Im Auftrage des Magistrats herausgegeben durch das Statistische Amt.

Bericht über den VI. Internationalen Wohnungskongreß Düsseldorf 15. bis 19. Juni 1902.

Bleicher, Statistische Beschreibung der Stadt Frankfurt a. M. und ihrer Bevölkerung. 1. u. 2. Teil. Frankfurt a. M. 1892, 1895.

Brentano, Lujo, Wohnungszustände und Wohnungsreform in München. München 1904.

Bücher, Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel. Basel 1891.

Cahn, Ernst, Ein Arbeiterwohnungsviertel in einer süddeutschen Provinzstadt (Bayreuth). 1902.

Das Wohnungselend und seine Abhilfe in Frankfurt a. M. Dargestellt nach einer Untersuchung des Frankfurter Mietervereins vom Herbst 1897. Frankfurt a. M. 1898.

Eberstadt, Rud., Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903.

Fßenhäuser, Die Wohnungsfrage unter besonderer Berücksichtigung der Stuttgarter Verhältnisse. (Programm zur Lösung der Wohnungsfrage). Stuttgart 1902.

Gemeinnützige Blätter für Hessen-Nassau. Zeitschr. für soziale Heimatkunde. Herausgegeben von Dr. W. Kobelt.

Gesetz betr. Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M. 28. Juli 1902.

Herkner, Die Arbeiterfrage. III. Aufl. S. 35 und ff. 1902.

Horne, Geschichte der Stadt Frankfurt. IV. Auflage 1902.

Jahresberichte der gemeinnützigen Vereine, Baugenossenschaften u. s. w.

Kurella, Wohnungsnot. Beitrag zur Boden- und Wohnungsfrage- hrsg. vom Verein Reichswohnungsgesetz. Frankfurt a. M. 1900.

Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd. XXX/XXXI. „Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in deutschen Großstädten". Bd. XCIV—XCVII „Neue

Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und im Ausland."
Bd. XCVIII Verhandlungen der Generalversammlung in München am 23. September 1901.

Statistisches Jahrbuch deutscher Städte.

Städtische Gesundheitskommission, Wohnungsenquête 1902. Frankfurt a. M.

Soziales Archiv und Museum in Frankfurt a. M.

Trüdinger, Die Arbeiterwohnungsfrage. Jena 1888.

Verhandlungen des preussischen Landtages über die lex Adickes.

Verwaltungsberichte des Magistrats der Stadt Frankfurt a. M. 1897—1902.

Wagner, Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge für Arbeiter und Bedienstete. 1903.

Zeitschrift für Wohnungswesen. Hrsg. von Prof. Dr. H. Albrecht in Groß-Lichterfelde.

u. s. w. u. s. w.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Seite

Einleitung.

Die „Wohnungsfrage", ein Stück der sogenannten „sozialen Frage".

„Was war die hervorragendste Tat des 19. Jahrhunderts?" Einer der bedeutendsten Männer unserer Zeit antwortete darauf: „Die Erweckung des sozialen Gewissens."

Diese Worte wollen sagen, daß den höheren Ständen das Bewußtsein gekommen ist, daß sie den unteren Klassen gegenüber Verpflichtungen haben und ihnen helfend beispringen müssen,[1]) da ein Notleiden eines Teils der Bevölkerung für die Allgemeinheit von größtem Nachteil ist. Aus den durch die mannigfaltige Schichtung der menschlichen Gesellschaft entstandenen Verhältnissen sind eine Reihe von Problemen hervorgegangen, die man unter dem Namen „soziale Frage" zusammengefaßt hat.

Unter diesem Kollektivbegriff steht die „Wohnungsfrage" mit an erster Stelle. In unseren Klimaten tritt neben den Bedürfnissen von Nahrung und Kleidung das Verlangen nach einer guten Behausung ganz besonders hervor.

Wird dieses Verlangen aber überall so erfüllt, wie es wünschenswert wäre? Diese Frage muß leider mit „Nein" beantwortet werden.

Es ist eine traurige Tatsache, daß die Wohnungsverhältnisse eines großen Teils unserer Bevölkerung sehr schlechte sind und jeder, der weiß, was eine gute Behausung, ein ruhiges Heim für das Wohlergehen der Familie, wie für die gesamte Kultur der Nation, bedeutet, wird dies tief beklagen.

Der Menschenfreund, der sich die Aufgabe setzt, auch seinerseits sein Scherflein zur Verbesserung der Zustände beizutragen, findet den Weg durch zwei Hindernisse verlegt:

---

[1]) Die umfangreiche soziale Fürsorge der Kirche früherer Zeiten war anderer Natur.

Einmal ist es die durch das jahrelange Elend entstandene Gleichgültigkeit der von den schlechten Wohnungsverhältnissen am meisten betroffenen Bevölkerungsklassen, und dann ist es die aus manchen Gründen verzeihliche geringe Bekanntschaft der besser gestellten Kreise mit den wirklichen Zuständen. Gerade hierdurch wird aber das Reformwerk sehr erschwert.

Hier kann nur durch unermüdliche Aufklärung etwas erreicht werden. Wir sehen mit Befriedigung, wie um die Jahrhundertwende, besonders in Deutschland, es sich überall regt, um die Wohnungsfrage einer Lösung entgegenzuführen.

Daß hierin die Großstädte besonders tätig sind, versteht sich von selbst für den, der weiß, daß in ihnen das Übel am tiefsten sitzt.

Frankfurt a. M., das unter der tatkräftigen Führung seines Oberbürgermeisters Dr. Adickes mit seinen sozial-politischen Leistungen sich in der ganzen Welt einen Namen gemacht hat, nimmt auch auf dem Gebiete der Wohnungsreform einen Ehrenplatz ein.

In der folgenden Abhandlung[1]) wollen wir auf Grund des amtlichen Materials die tatsächlichen Zustände im Wohnungswesen von Frankfurt a. M. feststellen und alsdann zeigen, welche Resultate auf dem Gebiete der praktischen Wohnungspolitik erzielt worden sind.

---

[1]) Dem Herrn Professor Dr. Rathgen zu Heidelberg, Herrn Professor Dr. Bleicher vom Statistischen Amte zu Frankfurt a. M., sowie Herrn Dr. Cahn vom Sozialen Museum daselbst bin ich für vielfache Anregungen, wohlwollende Förderung und Unterstützung während meiner ganzen Arbeit zu ganz besonderem Danke verpflichtet.

Allgemeiner Teil.

Die Entwicklung von Frankfurt a. M.

Die Stelle, an der sich heute die Großstadt Frankfurt a. M. erhebt,[1]) ist schon vor Jahrtausenden besiedelt gewesen. Die Römer waren in den ersten Jahrhunderten unserer Zeitrechnung im Besitz dieser Gegend, und die Spuren ihrer Niederlassungen sind an vielen Stellen nachgewiesen worden.

Der Main, der in früheren Zeiten, infolge seiner Breite weniger tief als heute, in mehrere Arme geteilt dahinfloß, bot gerade bei Frankfurt einen bequemen Übergang.

Die Nachfolger der Römer waren die Katten und die Alamannen, die aber bald vor den Franken das Feld räumen mußten. Zur Zeit Karls des Großen (8. Jahrhundert) erfolgte die erste Benennung der Übergangsstelle: „Franconofurd" — „Frankenfurt" — „Frankfurt".

Die günstige zentrale Lage machte die Stadt zu einem wichtigen Knotenpunkte. Bei der Entwicklung der Verkehrswirtschaft kam ihr diese Eigenschaft sehr zustatten, und die Bewohner widmeten sich infolgedessen hauptsächlich dem Handel.

Wie die meisten Städte, so war auch Frankfurt in früherer Zeit befestigt. Der älteste Teil wurde begrenzt durch eine Linie, die gebildet wird durch den Wollgraben, die Dominikanergasse und quer durch die Borngasse, die Krug- und Neugasse, ferner durch die Wedelgasse, einen Teil der neuen Bethmannstraße und des Hirschgrabens, durch die Weißfrauenstraße und einen Teil der alten Mainzergasse.

Die erste Stadterweiterung fand im 12. Jahrhundert statt im Anschluß an die nach Norden ziehenden Straßen. Der sie umgebende Graben lief fast genau wie die heute mit „graben" endigenden Straßen: Wollgraben, Baugraben, Holzgraben und Hirschgraben.

Die zweite Erweiterung erfolgte im 14. Jahrhundert und brachte die Stadt auf das Dreifache ihres vorherigen Flächeninhaltes. Sie reichte bis beinahe an die heutigen Wallstraßen. Der Teil innerhalb der alten Umwallung hieß „Altstadt", zwischen

[1]) Horne, Geschichte der Stadt Frankfurt a. M.

alter und neuer Umwallung „Neustadt“; beide Teile waren noch lange voneinander abgeschlossen. Fast fünf Jahrhunderte hindurch blieb nun das Weichbild der Stadt unverändert.

Die dritte Stadterweiterung fand im 19. Jahrhundert statt und zwar begann sie im Jahre 1805 mit der Zerstörung der Festungswerke. An ihre Stelle traten die herrlichen Gartenanlagen, die von Guiollett angeregt, durch den Stadtgärtner Rinz von 1810—1825 hergestellt wurden und unter dem Namen „Promenaden“ bekannt sind.

„Altstadt“ und „Neustadt“ bildeten nun zusammen die „Innenstadt“, während die „Außenstadt“ außerhalb der Promenaden lag.

Weitere Vergrößerungen der Stadt durch Eingemeindung von Vororten fanden im Laufe der Jahre statt. Es wurden eingemeindet:

am 1. Januar 1877: Bornheim,
am 1. April 1895: Bockenheim,
am 1. Juli 1900: Oberrad, Niederrad und Seckbach. — Sachsenhausen gehörte schon von altersher zu Frankfurt.

Die starke Vermehrung der Bevölkerung war es in erster Linie, die eine Gebietsvergrößerung erheischte und einen rechtzeitigen Einfluß auf die Entwicklung der Vororte wünschenswert machte.

Die Bevölkerung Frankfurts betrug:[1])

Tabelle I.

Zähljahr	Einwohnerzahl
1817	41 458
1852	62 511
1867	78 277
1871	91 040
1875	103 136
1880	136 831 (+ Bornheim)
1885	154 451
1890	180 020
1895	229 279 (+ Bockenheim)
1900	288 989 (+ Oberrad, Niederrad u. Seckbach)
1903 (1. Apr.)	306 000
1904 (1. Apr.)	313 600
1904 (1. Juli)	316 000

[1]) Statistische Beschreibung der Stadt Frankfurt a. M. Bd. I, S. 12, Verwalt.-Ber. des Magistrats 1898/1902 und Mitteilungen des statistischen Amtes.

Das rasche Anwachsen Frankfurts hängt zum Teil damit zusammen, daß durch die Einverleibung der freien Reichsstadt in Preußen allmählich eine Verschiebung der Erwerbsverhältnisse sich vollzog. Neben dem Handel entwickelte sich eine stark anwachsende Industrie.

Es wurden in der Stadt gezählt:[1])

Tabelle II.

Berufsabteilung	Erwerbstätige 1882	1895
A. Landwirtschaft . . .	4,30 %	3,01 %
B. Gewerbe und Industrie	45,08 "	47,68 "
C. Handel und Verkehr .	34,85 "	33,11 "
D. Häusliche Dienste . .	4,92 "	6,58 "
E. Armee, Staatsdienst .	10,85 "	9,62 "

Der dritte Teil der Bevölkerung ist sonach in Handel und Verkehr beschäftigt, während beinahe zwei Drittel in Gewerbe und Industrie u. a. ihren Unterhalt finden. Urproduktion kommt fast gar nicht in Betracht.

Die Errichtung von Fabriken, die Hunderte von Arbeitern beschäftigen, der starke Zuzug vom Lande in die Stadt und der natürliche Bevölkerungszuwachs erfordern in stets wachsendem Maße die Herstellung neuer Wohnungen.

Wie in jeder Festung, so war auch in Frankfurt die Anlage der Straßen und die Bauart der Häuser eine den beschränkten Raumverhältnissen entsprechende. Aber fast alle Mängel, besonders hygienischer Natur, wie sie nach den modernen Anschauungen auf diesem Gebiet vorhanden sind, kamen bis in die sechziger Jahre des vorigen Jahrhunderts gar nicht zum Vorschein. Straßen, die heute zum großen Teil Sitz der ärmeren Bevölkerung sind, wie z. B. die Schnurgasse, waren damals von den reichsten Leuten bewohnt, und in den jetzt gänzlich veralteten, teilweise baufälligen Häusern fühlten sich die damaligen Bewohner durchaus wohl. Außerhalb der Stadt (Röderberg, Klickerbahn) besaßen die wohlhabenderen Familien große Gärten, die mit Gartenhäusern versehen waren und in denen häufig ein Teil des Sommers verbracht wurde.

In den Jahren nach dem Kriege 1870—1871 entwickelte sich

[1]) Aus den Ergebnissen der Berufszählung von 1882 und 1895.

die Stadt sehr schnell. Die besser gestellten Kreise siedelten sich mehr und mehr in der Außenstadt an, während die Wohnungen der Innenstadt allmählich eine Domäne des Proletariats wurden.

Horne schreibt in seiner Geschichte von Frankfurt a. M.: „Durch massenhaften Zuzug von außen entstand (1872) eine große Wohnungsnot, so daß ärmere Familien hie und da in die traurige Notwendigkeit versetzt wurden, sich Hütten, z. B. Meßbuden, im Freien aufzuschlagen."

Wenn auch die Stadt in den folgenden Jahren langsamer anwuchs, so daß eine eigentliche Obdachlosigkeit nicht eintrat, so zeigten sich doch Mißstände, wie Überfüllung der Wohnungen, und üble Folgen verschiedener Art, die wir noch näher zu besprechen haben werden.

Spezieller Teil.

I. Die Wohnungsverhältnisse im allgemeinen.

Je mehr Menschen sich an einem Platze konzentrieren, um so schwieriger ist es für den Einzelnen, sich ein einigermaßen richtiges Bild zu machen, wie denn alle diese Leute leben. Auch derjenige, der sich im allgemeinen um solche Dinge wenig kümmert, stellt doch bei manchen Gelegenheiten, wo das pulsierende Leben der Großstadt ganz besonders lebhaft sich bemerkbar macht, mit Bewunderung fest, welch großartiges Werk es ist, daß für die vielen Tausende von Menschen ein Obdach vorhanden ist. Gleichzeitig wird dem Beobachter auch wohl der Gedanke kommen, daß manche dieser Leute in ihrer Häuslichkeit sehr beschränkt sein werden; aber da ihm bestenfalls nur einige schlimme Zustände dieser Art bekannt sind, so ist er meist in seinem Optimismus geneigt, diese als ganz besondere Ausnahmefälle anzusehen.

Die Wissenschaft der Statistik setzt uns nun in die Lage, auf dem Wege der Massenbeobachtung die Wohnungsverhältnisse genauer kennen zu lernen. — In Frankfurt a. M. reicht die allgemeine Wohnungsstatistik bis 1854 zurück; allerdings waren die Feststellungen damals noch nicht so ausführlich, wie sie es heute sind, und es handelte sich nur um gedruckte Veröffentlichungen der Wohn- und Mietsteuer-Kommission. Besondere Erhebungen über Wohnungsverhältnisse wurden meist ausgeführt in Verbindung mit einer Erhebung über Grundstücke und Gebäude, die in der Regel den Volkszählungen voranging. Im Jahre 1895 wurde zum ersten Male mit Genehmigung des Ministers jedem Zählbriefe eine besondere Wohnungskarte beigelegt, die von jeder einzelnen Haushaltung auszufüllen war.

Zur genaueren Untersuchung der Wohnungsverhältnisse dienen die Wohnungs-Enquêten. Diese erfordern den Besuch einer jeden Wohnung durch eine Kommission und genaue Feststellung aller Tatsachen. Der großen Kosten wegen werden aber

solche Enquêten selten gemacht und sie erstrecken sich dann meist nur auf eine geringe Zahl von Wohnungen.

So hat der „Frankfurter Mieter-Verein" im Herbst 1897 eine Untersuchung von 215 der schlechtesten Wohnungen veranstaltet, deren Ergebnisse er in einem Schriftchen „Das Wohnungselend und seine Abhilfe in Frankfurt a. M." niedergelegt hat. Allgemeine Schlüsse dürfen aus dieser Enquête schon deshalb nicht gezogen werden, weil der Verein absichtlich möglichst schlechte Wohnungen heranzog.

Im Winter 1901 ließ die neugebildete städtische Gesundheitskommission in verschiedenen ausgewählten Bezirken der Stadt eine genaue Untersuchung der Wohnungsverhältnisse[1]) durch ärztliche und bautechnische Sachverständige vornehmen, um Unterlagen für die auf dem Gebiete der Wohnungsinspektion und der Wohnungspflege notwendigen Maßregeln zu erhalten. Es wurden 1840 Wohnungen untersucht, wovon 563 = 30 % einzimmerige Wohnungen waren, mit und ohne Zubehör, und 1277 = 70 % zweizimmerige Wohnungen. Auch diese Enquête bezieht sich wieder auf die allerschlechtesten Stadtteile; doch beabsichtigt die Stadtverwaltung, die Erhebungen weiter fortzusetzen, um einen möglichst genauen Einblick in die einschlägigen Verhältnisse zu erhalten.

Das in dieser Arbeit angeführte statistische Material ist größtenteils den „Beiträgen zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M." entnommen. Eine ausführlichere Erhebung fand im Jahre 1895 statt, deren Resultate wir soweit als möglich durch die „Ergebnisse der Volkszählung am 1. Dezember 1900" ergänzten. Zum Vergleiche der eingetretenen Veränderungen haben wir auch die Feststellungen früherer Jahre bei einzelnen Tabellen mitgeteilt. Es kamen im Jahre 1900[2]) in Frankfurt a. M. auf ein bewohntes Grundstück 20 Personen, in Berlin dagegen das Vierfache.

Auf die 14054 bewohnten Grundstücke (Tab. III), von denen 8160 auch Geschäftsräume hatten, kamen ca. 17000 bewohnte Gebäude, so daß sich die günstige Zahl von etwa 18 Personen im Durchschnitt für das bewohnte Gebäude, auf die ganze Stadt berechnet, ergibt. In den einzelnen Stadtteilen ist das Ergebnis

[1]) Verwalt.-Ber. d. Magistr. 1901. S. XXII—XXIV.
[2]) Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt am Main. Ergänzungsheft 7. Aus den Ergebnissen der Volkszählung am 1. Dez. 1900. S. 28.

Tabelle III.[1])

Zahl der für Wohnzwecke bestimmten Grundstücke 1900		
mit Wohnungen	bewohnt	nicht bewohnt
1	2040	121
2	1520	45
3	2093	29
4	2888	98
5	1795	4
6	848	8
7	567	13
8	755	34
9	447	6
10	452	5
11—15	495	2
16—20	108	—
21—30	36	—
über 30	10	—
Summe aller Grundstücke	14054	365

Tabelle IV.[2])

Wohnungen	Frankfurt a. M. ohne Bockenheim, Niederrad, Oberrad, Seckbach (Ausdehnung 1890). Zahl der Grundstücke 1. Dezemb. 1890	1. Dezemb. 1900	Jetziger Stadtkreis. (Ausdehnung 1900). Zahl der Grundstücke 1. Dezember 1900.
1	19,2 %	1749 = 14,9 %	2161 = 15,0 %
2	12,4 „	1109 = 9,4 „	1565 = 10,8 „
3	16,7 „	1680 = 14,3 „	2122 = 14,7 „
4	20,6 „	2498 = 21,3 „	2986 = 20,7 „
5	12,0 „	1525 = 13,0 „	1799 = 12,5 „
6	5,3 „	686 = 5,8 „	856 = 5,9 „
7	3,2 „	445 = 3,8 „	580 = 4,0 „
8	3,1 „	680 = 5,8 „	789 = 5,5 „
9	2,0 „	381 = 3,3 „	453 = 3,1 „
10	2,3 „	410 = 3,5 „	457 = 3,2 „
11 u. mehr	3,2 „	575 = 4,9 „	651 = 4,6 „
	100,0 %	100,0 %	100,0 %

[1]) Beiträge zur Statistik. Ergänzungsheft 7 S. 26, 27.
[2]) Beiträge zur Statistik. Ergänzungsheft 7 S. 28.

natürlich ein verschiedenes; am ungünstigsten in der südwestlichen Außenstadt mit 30,4 Personen auf das bewohnte Gebäude, am günstigsten im Westend mit 12,6 und in Seckbach mit nur 7,6 Personen.

Vergleichen wir nun die Verteilung der Wohnungen auf die Grundstücke in den Jahren 1900 und 1890 unter Zugrundelegung der Ausdehnung der Stadt im Jahre 1890 (also ohne Bockenheim, Niederrad, Oberrad und Seckbach). (Siehe Tabelle IV. v. Seite)

Der Prozentsatz der Grundstücke mit 1—3 Wohnungen pro Grundstück hat abgenommen, während derjenige von 4—11 Wohnungen und mehr pro Grundstück sich vermehrt hat. Auch unter Zugrundelegung des jetzigen Stadtkreises ist das Verhältnis ein ähnliches. Der statistische Bericht schreibt darüber: „Die Statistik des verflossenen Jahrhunderts muß mit der Tatsache abschließen, daß die Entwicklung der Stadt am Ausgang desselben noch in der Richtung einer Zusammendrängung der Bevölkerung vor sich gegangen ist.“[1])

Die Dichtigkeit der Bewohnung nach Personen zeigt ein ähnliches Resultat.

Tabelle V.[2])

Grundstücke mit	Stadtkreis 1900 1. Dez. 1900	Gebietsumfang von 1890	
		1. Dez. 1900	1. Dez. 1890
1—5 Bewohnern	1504 = 10,7 %	1136 = 10,0 %	10,4 %
6—10 „	2652 = 18,9 „	2033 = 17,8 „	20,1 „
11—20 „	**4683 = 33,3** „	**3811 = 33,4** „	**35,1** „
21—30 „	2583 = 18,4 „	2137 = 18,7 „	18,8 „
31—40 „	1279 = 9,1 „	1099 = 9,6 „	7,9 „
41—50 „	678 = 4,8 „	598 = 5,2 „	3,7 „
über 50 „	675 = 4,8 „	604 = 5,3 „	4,0 „
Summe der Grundstücke	14 054 = 100,0 %	11 418 = 100,0 %	100,0 %

Den höchsten Anteil hat mit 33,3 % und 4683 Grundstücken die Gruppe von 11—20 Bewohnern. Mehr als 20 Bewohner haben 37,1 % aller Grundstücke. Gegen 1890 hat gerade der Prozentsatz der Grundstücke mit dichtester Bewohnung (mehr als 30 Personen) zugenommen.

[1]) Die in den 1890er Jahren eingeführte Bauordnung hat die Verhältnisse bedeutend gebessert.

[2]) Beitr. zur Statistik, Ergänzungsheft 7, S. 29.

Die Verteilung der 16197 Gebäude auf die 14054 Grundstücke gibt Tabelle VI an:

Tabelle VI.[1])

1900. Bewohnte Grundstücke	1900. Zahl der Gebäude
12 230 mit 1 Gebäude	12 230
1 577 „ 2 „	3 154
203 „ 3 „	609
26 „ 4 „	104
13 „ 5 „	65
5 „ 6 u. mehr	35
14 054 Grundstücke	16 197 Gebäude

Die große Mehrzahl aller Grundstücke war nur mit einem Gebäude bebaut, etwa 20 % mit zwei Gebäuden.

Es gab 1900 in Frankfurt 59 731 Wohnungen, deren Verteilung auf die einzelnen Zimmerklassen nach heizbaren Zimmern geordnet Tabelle VII (wie nachfolgend) zeigt. Gleichzeitig gibt die Tabelle das prozentuale Verhältnis der einzelnen Größenklassen untereinander für die Jahre: 1880, 1890, 1895 und 1900 an:

Tabelle VII.[2])

Größe der Wohnung in heizbaren Zimmern	Wohnungen				
	1900	1895	1890	1885	1880
0—1	5 561 = 9,31 %	12,3 %	19,3 %	22,4 %	23,7 %
2	16 758 = 28,06 „	29,3 „	23,1 „	23,2 „	22,2 „
3	18 595 = 31,13 „	26,7 „	21,6 „	18,6 „	17,3 „
4	8 391 = 14,05 „	13,4 „	13,4 „	12,6 „	12,5 „
5	5 243 = 8,78 „	9,0 „	9,9 „	10,2 „	9,6 „
6	2 629 = 4,40 „	4,7 „	5,3 „	5,3 „	5,3 „
7 und mehr	2 554 = 4,27 „	4,6 „	7,4 „	7,8 „	9,4 „
	59 731 = 100,00 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Aus der Tabelle ist die wachsende Bedeutung der kleinen Wohnungen für den gesamten Wohnungsmarkt ersichtlich. Die Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen betrugen 1880 39,5 % aller

[1]) Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M. Ergänzungsheft 7, S. 29.
[2]) Beitr. zur Statistik. Ergänzungsblatt 5, S. 3 und Ergänzungsheft 7, S. 30.

Wohnungen und sind bis 1900 auf 59,19% angewachsen; dagegen ist der verhältnismäßige Anteil der Einzimmerwohnungen fortwährend zurückgegangen; er betrug 1880 noch beinahe $^1/_4$ (23,7%) aller Wohnungen und ist 1900 unter den 10. Teil (9,31%) herabgesunken. Es kann eine Abnahme dieser kleinsten Wohnungen zurückzuführen sein auf eine Steigerung des Wohlstandes und der damit verbundenen Nachfrage nach größeren Wohnungen; wahrscheinlich ist aber die Nachfrage nach Einzimmerwohnungen durchaus nicht geringer geworden, sondern es ist aus Mangel an solchen eine Teilung größerer Wohnungen eingetreten resp. eine Wohnung an mehrere Haushaltungen abgegeben worden. Hiervon wird weiter unten die Rede sein. — Tabelle VII zeigt uns ferner entsprechend der wachsenden Bedeutung der kleinen Wohnungen eine Abnahme des Prozentsatzes der größeren. Der Anteil der Wohnungen von 6, 7 und mehr Zimmern war 1880: 14,7% und ist bis 1900 auf 8,67% gesunken.

Wohnung und Haushaltung fallen vielfach nicht zusammen. Während bei den Zwei- und Dreizimmerwohnungen auf 1000 Wohnungen[1]) 1002 resp. 1003 Haushaltungen entfallen, wird bei den Vier- und Fünfzimmerwohnungen mit 1041 Haushaltungen auf 1000 Wohnungen der Höchstsatz erreicht. Es gab 1900: 61262 Haushaltungen, die in 59731 Wohnungen lebten.

Die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Wohnungen nach ihrer Größe zeigt Tabelle VIII:

Tabelle VIII.[2])

Wohnungen mit heizbaren Zimmern	Bewohnerzahl[3]) 1900	1895
0—1	16 607 = 5,97 %	15 950 = 7,3 %
2	68 710 = 24,69 „	57 885 = 26,3 „
3	91 662 = 32,94 „	62 299 = 28,3 „
4	42 677 = 15,34 „	32 356 = 14,7 „
5	27 026 = 9,71 „	22 786 = 10,4 „
6	14 627 = 5,26 „	13 166 = 6,0 „
7 und mehr	16 944 = 6,09 „	15 525 = 7,0 „
Summe der Bewohner	278 253 = 100,00 %	219 967 = 100,0 %

[1]) Beitr. zur Statistik, Ergänzungsheft 7, S. 30.
[2]) Beitr. zur Statistik, Ergänz.-Bl. 5, S. 3 und Ergänz.-Heft 7, S. 30.
[3]) Ohne die Anstalten und sonstigen Wohngemeinschaften.

Beinahe ein Drittel der Bevölkerung wohnte 1900 in Dreizimmerwohnungen. In Wohnungen von 1—3 Zimmern wohnten 1900 von den 278253 Einwohnern[1]) der Stadt: 176979 = 63,60%, während es 1895 nur 61,9% waren. Der Prozentsatz der Bewohner der Ein- und Zweizimmerwohnungen hat 1900 gegen 1895 abgenommen, was als ein günstiges Zeichen betrachtet werden darf.

Tabelle IX.[2])

Durchschnittliche Mitgliederzahl einer Haushaltung					
Wohnungen mit heizbaren Zimmern	1900	1895	1890	1885	1880
1	2,98	2,66	3,21	3,36	3,49
2	4,05	4,05	4,34	4,40	4,29
3	4,74	4,78	4,86	4,90	4,82
4	4,89	4,96	5,09	5,10	5,26
5	5,01	5,16	5,29	5,35	5,41
6	5,46	5,77	5,73	5,94	5,94
7 und mehr	6,57	7,36	6,23	6,12	5,96

Durchweg ist seit 1880 die durchschnittliche Mitgliederzahl einer Haushaltung in jeder Größenklasse gesunken. Nur die Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer haben seit 1895 eine geringe Steigerung der durchschnittlichen Bewohnerzahl von 2,66 auf 2,98 in 1900 erfahren. Während also, wie aus den Tabellen IV und V hervorgeht, bei den einzelnen Grundstücken die Tendenz besteht zur Verdichtung der Wohnungen und der Bewohner, zeigt uns Tabelle IX, daß innerhalb der einzelnen Haushaltungen eine Verringerung der durchschnittlichen Mitgliederzahl vor sich geht; d. h. es werden in einer Haushaltung durchschnittlich weniger fremde Elemente, Zimmermieter und Schlafleute, aufgenommen. Eine genauere Untersuchung über die soziale Zusammensetzung der Haushaltungen wird im nächsten Kapitel erfolgen.

Die Wohnungserhebung des Jahres 1895 gibt auch die Verteilung der Wohnungen auf Haupt- und Nebengebäude und auf die einzelnen Stockwerke an. Es waren belegen (1895) in:

Hauptgebäuden: 41994 = 86,0%
Nebengebäuden: 6808 = 14,0%.

[1]) Ohne die Anstalten und sonstigen Wohngemeinschaften.

[2]) Beitr. zur Statistik, Ergänz.-Bl. 5, S. 3 und Ergänz.-Heft 7, S. 30.

1244 oder 2,5% aller Wohnungen umfaßten ein ganzes Haus.

Auf die einzelnen Geschosse verteilten sich die Wohnungen folgendermaßen:

Erdgeschoß	8135 = 16,6 %
I. Obergeschoß	13289 = 27,3 „
II. „	11804 = 24,2 „
III. „	9134 = 18,7 „
IV. „ und mehr	3679 = 7,5 „

Ferner ermittelte man 1512 = 3,2% Mansardenwohnungen im Dachgeschoß; dagegen waren in der ganzen Stadt keine Kellerwohnungen vorhanden. Beinahe der dritte Teil aller Wohnungen liegt höher als der zweite Stock. Es ist nur zu wünschen, daß sich die Bevölkerung mehr als bisher in horizontaler, statt in vertikaler Richtung ausbreitet.

Den Eigentumsverhältnissen[1]) nach waren 1895 von den 48802 Wohnungen:

Eigentümerwohnungen: 6404 = 13,1%,

hiervon waren:	Etagenwohnungen	5475
	Einfamilienhäuser	929.

Es gab:

Mietwohnungen: 41051 = 84,1%,

hiervon waren:	Etagenwohnungen	40839
	Einfamilienhäuser	212.

Ferner bestanden:

Dienstwohnungen: 1347 = 2,8%.

hiervon waren:	Etagenwohnungen	1244
	Einfamilienhäuser	103.

Mehr als dreiviertel der Einfamilienhäuser waren im Besitze ihrer Bewohner. Nach Stadtteilen betrachtet waren die meisten Einfamilienhäuser in der nordwestlichen Außenstadt (251) und in der westlichen Außenstadt (235); es sind dies die Stadtbezirke 10, 11, 17, 18, 19. Schon hieran läßt sich ersehen, daß auch in Frankfurt, wie in vielen anderen Orten, der Westen der bevorzugte Stadtteil der wohlhabenden Bevölkerung ist. Aber auch das äußere Sachsenhausen ist mit der verhältnismäßig großen Zahl von 171 Einfamilienhäusern versehen. Die Altstadt zählt 40 Häuser zum Alleinbewohnen, von der Neustadt, die zwischen Altstadt und den Promenaden liegt, hat die:

[1]) Beitr. zur Stat. Ergänzungsbl. 5, S. 8/9.

Westliche Neustadt (Stadtbezirke: 4,5)	. . . 31	Einfamilienhäuser.
Nördliche „ („ 6)	. . . 13	„
Östliche „ („ 7,8)	. . . 14	„

Das innere Sachsenhausen zählt nur 24 Häuser zum Alleinbewohnen. Bornheim: 41 und Bockenheim: 55.

Den Benutzungszwecken nach dienten:

lediglich zum Wohnen	43318 =	88,8 %
Gewerblich mitbenutzt wurden	4251 =	8,7 „
mit getrennt benutzten Gewerberäumen waren direkt verbunden	1233 =	2,5 „

aller Wohnungen.

Von den 1244 Einfamilienhäusern fanden 1096 ausschließlich zum Wohnen Verwendung.

Aus Vorstehendem ergibt sich eine Gesamtübersicht über die Anzahl der Grundstücke, über die Zahl, die Besitz- und Benutzungsverhältnisse der Wohnungen und über die Verteilung der Bevölkerung in ihnen.

Um nun ein Bild von der Wohnweise der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen zu bekommen, wollen wir einen Rundgang durch die Stadt unternehmen.

Zur besseren Orientierung sei schon jetzt die Einteilung der Stadt in verschiedene Viertel nach der Bauweise der Häuser und ihrer Benutzung erwähnt.

Es werden unterschieden:

Wohnviertel,
Gemischte Viertel und
Fabrikviertel.

Letztere sollen zur alleinigen Aufnahme von Fabriken dienen, um die Wohnviertel davon freihalten zu können; sie liegen hauptsächlich an drei Stellen der Stadt: im Westen hinter der Galluswarte, zwischen Mainzerlandstraße, Main und Gemarkungsgrenze; im Osten zwischen dem Schienenstrang der Bahn nach Hanau, dem Main und der Gemarkungsgrenze; endlich im Süden in Sachsenhausen auf dem sogenannten „Sachsenhäuser Berg", wo sich eine große Anzahl von Brauereien befindet. Außerdem sind noch zwei kleine Streifen als „Fabrikviertel" gekennzeichnet, nämlich im Westen auf der Sachsenhäuser Seite am Kohlenhafen und auf derselben Mainseite gegenüber dem projektierten Osthafen.

Die sogenannten gemischten Viertel gestatten die Anlage industrieller Etablissements und haben für Wohnzwecke eine dichtere Bebauung zugelassen. Sie schließen meist das bebaute

Gebiet und die nächste Umgebung der eingemeindeten Vororte ein. So gehören dazu: der innere Teil von Sachsenhausen, Bornheim mit der sogenannten „dicken Öde", Bockenheim, Niederrad, Oberrad und Seckbach. Außerdem gehört noch im Westen zum gemischten Viertel das Gebiet zwischen Güterbahnhofgelände und Mainzerlandstraße westlich der Galluswarte — und östlich davon zwischen Güterbahnhof und Main. Im Osten der Stadt gesellt sich hierzu noch die Gegend zwischen Röderberg und Hanauer Bahn und ein kleines Stück zwischen Zoologischem Garten und Main. Die Innenstadt zwischen den Promenaden und ein Streifen, der die Verbindung zwischen dieser und dem Hauptbahnhofe darstellt, unterliegen wieder besonderen Vorschriften über die Bebauungsweise.

Alle anderen nicht erwähnten Teile der Stadt bilden die sogenannten „Wohnviertel". Von diesen ist ein Teil im Westen zwischen Bockenheim, Güterbahnhof und Beethoven-, Schuhmann- und Bockenheimerlandstraße noch besonderen Beschränkungen unterworfen. Die Außenstadt ist in eine innere und in eine äußere Zone eingeteilt; in der letzteren ist eine etwas weiträumigere Bebauung vorgeschrieben.

Die Dichtigkeit der Bevölkerung[1]) nach Maßgabe der bebauten Fläche beträgt im Durchschnitt für die ganze Stadt 8,4 Bewohner auf 100 qm (1 ar) Hausfläche.

Die geringste Bewohnerzahl haben das Westend und der Nordwesten sowie das Ostend mit 4,2—6,8 Bewohnern auf 100 qm. Es folgen Teile des Nordwestens und der nördlichen Außenstadt mit 7,1—8,4 Bewohnern auf 100 qm. Die östliche Neustadt und die nordöstliche Außenstadt sowie der größte Teil des Nordens haben 9,2—15,1 Bewohner auf 100 qm.

Die dichteste Bevölkerung, nämlich 22,9 Bewohner auf 100 qm, hat die Innenstadt zwischen Zeil und Main, sowie der innere Teil von Sachsenhausen.

Das Villenviertel mit der geringsten durchschnittlichen Bevölkerung ist in Frankfurt wie in vielen Städten das Westend, und zwar liegt dieses in einem Winkel, der (s. Plan der Stadt) mit dem Opernplatz als Scheitel durch die Bockenheimer Landstraße und die Mainzer Landstraße als Schenkel gebildet wird. Der fortschreitende Anbau der Villen- und Etagenhäuser mit Wohnungen von M. 3—5000 geht in verhältnismäßig schnellem Tempo vor sich.

[1]) Stat. Beschr. d. Stadt Frankfurt.

Reifes Bauland wurde vor zwei bis drei Jahren durch langwierige Verhandlungen mit den Grundstücksbesitzern geschaffen. Die „Polizeiverordnung betr. das Bauen in der Außenstadt Frankfurt a. M." vom 2. Juli 1897 gestattet auf diesem Gebiete nur Wohnhäuser mit höchstens zwei Obergeschossen, die entweder von allen Seiten frei, villenartig, oder aber immer nur mit einer Frontlänge bis zu 40 m aneinander gebaut werden dürfen. Für Häuser zum Alleinbewohnen mit besonders schmaler Front kann insofern eine Ausnahme gemacht werden, als drei Gebäude nebeneinander stehen dürfen, wenn die Gesamtlänge eine bestimmte Grenze nicht überschreitet. Zwischen zwei nicht direkt nebeneinander gebauten Häusern muß der Abstand, Wich, wenigstens 5 m betragen. Besondere Bestimmungen bestehen für den Hohenzollernplatz mit der daran anschließenden Victoriaallee, die den Anfang eines zu den Promenaden konzentrisch laufenden Ringes bilden. Es dürfen nämlich an diesen Straßenteilen ausschließlich von allen Seiten freistehende Häuser gebaut werden, die höchstens von zwei Familien bewohnt werden. Die Grenze dieser innerhalb der Wohnzone liegenden Zone mit beschränkter Stockwerkzahl endigt kurz vor dem Bockenheimer Stadtgebiet. Mit Rücksicht darauf, daß das ganze Gebiet ausschließlich für Luxuswohnungen von 7—10 Zimmern und Häusern zum Alleinbewohnen bestimmt ist, darf man annehmen, daß der Vorrat an Bauland für diese Kategorie von Gebäuden für die nächsten zehn Jahre wenigstens ausreicht. Einer weiteren Ausdehnung dieser Zone steht nach Westen der Stadtteil Bockenheim mit seinem gemischten Viertel und nach Süden die Nähe des Güterbahnhofes im Wege; es bleibt also nur noch die Ausbreitung nach Norden übrig.

Überschreiten wir die Bockenheimer Landstraße in der Verlängerung der Victoria-Allee, so gelangen wir dicht an dem zur Rechten liegenden Palmengarten vorbei auf das Gebiet der sog. Ginnheimer Höhe, die sich durch ihre schöne Lage in hervorragender Weise für die Bebauung als Villenviertel eignet. Das ganze Gebiet ist fast ausschließliches Eigentum der Freifrau von Rothschild. Die Miquelstraße schneidet den Besitz in zwei Teile derart, daß der von Frankfurt aus rechtsliegende Teil in parkartiger Weise angelegt ist, während der andere Teil nur aus Ackerland besteht.

Dieses in festen Händen befindliche große Terrain bildet schon heute ein großes Hindernis für die Ausdehnung des nordwest-

lichen Stadtteils, der, zwischen Bockenheimer Landstraße, Reuterweg und Grüneburgweg liegend, fast völlig ausgebaut ist. Es fehlt nur ein kleines Gebiet zwischen Wiesenau und Liebigstraße, das aber vor kurzem der Bebauung erschlossen worden ist. Das durch die genannten drei Straßen (Bockenheimer Landstraße, Reuterweg und Grüneburgweg) und die Miquelstraße eingeschlossene Gebiet besteht hauptsächlich aus Gebäuden mit 3 Obergeschossen und 5—7 Zimmerwohnungen, bietet also ebenfalls dem wohlhabenderen Teile der Bevölkerung Unterkunft. Da diese Bevölkerungsklasse bei ihrer Vermehrung noch genügend Spielraum zum Anbauen im Westend vorfindet, so hat sich eine Kalamität aus dem im Nordwesten vorlagernden Rothschildschen Grundbesitz noch nicht herausgebildet.

Die Gefahr eines Monopols liegt natürlich nicht vor, denn schon jetzt haben sich im Norden an der Holzhausenstraße und im Süden an der Forsthausstraße neue Villenkolonien angesiedelt, von denen besonders die erstere großer Ausdehnung fähig ist.

Im Norden der Stadt zwischen Eschersheimer- und Eckenheimer Landstraße ist der Vier- und Fünfzimmerwohnungen-Typus vorherrschend und die Bewohnerzahl erreicht dort mit 8,4 Personen pro 100 qm den Durchschnitt der ganzen Stadt.

Wenden wir uns weiter nach Osten, so gelangen wir in die sog. „Dicke Öde", ein noch völlig neuer Stadtteil, der die Verbindung mit Bornheim herstellt und in dem hauptsächlich Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen gebaut werden; es ist dies das Gebiet, auf dem eine große Anzahl von Bauten der verschiedenen gemeinnützigen Baugesellschaften errichtet worden sind. In Bornheim selbst finden sich meist kleinere Wohnungen.

Das anschließende Ostend ist zum großen Teile unbebaut; in dem zwischen den Promenaden und dem Ostbahnhofe liegenden Teile sind Fünfzimmerwohnungen vorherrschend. Das ganze Ostend ist seit Jahrzehnten in seiner Entwicklung zurückgeblieben, was in erster Linie eine Folge des zersplitterten Grundbesitzes ist. Doch wird die jetzt endgültig vom Landtage angenommene lex Adickes, von der weiter unten die Rede sein wird, eine Umlegung des Gebietes ermöglichen, so daß die Anlage von Straßen und ihre Bebauung in absehbarer Zeit erfolgen kann. Kommt noch hinzu, daß durch die projektierten großen Bahnhofs- und Hafenanlagen die jetzt vorhandenen unhaltbaren Zustände beseitigt wer-

den, so steht auch für diesen Stadtteil eine Blüte in nicht allzuweiter Ferne.

Die Innenstadt besteht in ihren Hauptverkehrsadern, wie Kaiserstraße, Zeil, Neue Kräme, Fahrgasse u. s. w., in erster Linie aus Geschäftshäusern. Die vielen vorhandenen Wohnungen in den Seitenstraßen dienen der minder bemittelten und armen Bevölkerung zum Aufenthalt. Die city-Bildung macht mit dem Wachsen der Stadt immer größere Fortschritte; doch ist das Bedürfnis nach Wohnungen auch in der Innenstadt vorhanden.

Der ältere Teil von Sachsenhausen schließt sich in seiner ganzen Struktur der Altstadt an. Geschäftsstraßen gibt es keine von Bedeutung, und in erster Linie dienen die Häuser Wohn- und gewerblichen Zwecken. Der äußere, neue Teil von Sachsenhausen hat hauptsächlich Drei- und Vierzimmerwohnungen. Das ziemlich eingeengte Villenviertel liegt an der Forsthausstraße, während, wie schon erwähnt, der Sachsenhäuser Berg das Fabrikviertel des Stadtteils repräsentiert.

Eine große Verschiebung des Verkehrszentrums brachte der am 18. August 1888 eröffnete Hauptbahnhof. Auf dem zwischen den ehemaligen Bahnhöfen am Gallustor und dem Hauptbahnhofe befindlichen Gelände entwickelte sich bald eine rege Bautätigkeit. Die Hauptverkehrsader, die Kaiserstraße, wurde durch Preisausschreiben für schöne, künstlerisch ausgeführte Fassaden in erster Linie bevorzugt; es entstanden Prachtbauten, von denen die letzten erst vor kurzem beendet wurden. Im Parterre befinden sich Läden, im ersten Stock sind meistens noch Bureauräume, und erst der zweite und dritte Stock birgt einige Wohnungen. Von den Parallelstraßen ist die Kronprinzenstraße vollständig ausgebaut, während an der Taunusstraße noch eine Anzahl Parzellen frei sind. Beide Straßen, die mit ihren direkten Verbindungen nach der Innenstadt einen Teil des Bahnhofsverkehres aufnehmen, sind ebenso wie die senkrecht auf ihnen stehenden Querstraßen, Mosel-, Elbe- und Weserstraße, im Parterre mit kleinen Läden versehen, die von Metzgern, Bäckern, Kolonialwarenhändlern und anderen Konsumwarenverkäufern besetzt sind. Die meist mit drei Obergeschossen versehenen Häuser sind vom Mittelstand bewohnt und haben als Typus die Vier- und Fünfzimmerwohnung. Der große Bahnhofsplatz ist von Hotels eingesäumt; nur auf der Nordseite liegen Gebäude der Kgl. Eisenbahndirektion. Einige noch unbebaute Teile machen einen unschönen Eindruck, doch wird

deren Nutzbarmachung wohl bald erfolgen. (Projektiert ist die Erbauung eines Zirkus.)

Bei der Besprechung der einzelnen Stadtgegenden haben wir noch ein Gebiet zu erwähnen, das durch den rapiden Aufschwung der Bautätigkeit, der Errichtung von Fabriken und dergl., einen großen Verkehr erhalten hat. Es handelt sich um das ganze Terrain, das sich zwischen den Geleiseanlagen des Hauptbahnhofes und denen des Güterbahnhofes zu beiden Seiten der Mainzerlandstraße hinzieht. Das Gebiet wurde in ein gemischtes Viertel und ein Fabrikviertel eingeteilt, eine Anordnung, die völlig den durch die Bahnhofsanlagen geschaffenen Verhältnissen entsprach. Bis zum Jahre 1896 vollzog sich die Entwicklung in ruhigen Bahnen, wenn auch eine große Zahl von gewerblichen Unternehmungen in dem Fabrikviertel hinter der Galluswarte entstand. Von da ab wuchs der Verkehr mehr und mehr, und gerade jetzt ist durch eine größere Zahl von teils ausgeführten, teils noch im Bau resp. im Projekt befindlichen Unternehmungen speziell für den Arbeiterwohnungsbau, der ganze Stadtteil für weitere Kreise von Interesse geworden.

Einen Maßstab für die Entwicklung des Verkehrs kann die Häufigkeit der Fahrten auf der durch die Mainzerlandstraße führenden Strecke der Städtischen Straßenbahn bilden. Aus nachstehender Tabelle X ist das Anwachsen des Verkehrs ersichtlich:

Tabelle X.[1])

Strecke Hauptbahnhof — Mainzerlandstraße — Galluswarte.			
Betriebsjahr	Wagenfolge Wagen: ca. 30 Pers.	Leistungsfähigkeit pro St.	Art des Betriebes
1895	20 Min.	90 Personen	Pferdebahn
1899	$7^1/_2$ „	240 „	Accumulat.-Betr.
1902	5 „ Doppelwag.	720 „	elektrischer Betrieb
1903	4 „ „	900 „	mit Oberleitung.

Innerhalb acht Jahren hat also eine Betriebsverstärkung um das Zehnfache stattgefunden. Da es sich um eine entwicklungsfähige Verkehrsader handelt, ist eine Verstärkung des Betriebs sicherlich zu erwarten.

[1]) S. Fahrpläne der Frankf. Trambahn und der Städtischen Straßenbahn.

Die Fahrbahn der Mainzerlandstraße hat eine Breite von ca. 15 m, bietet also außer zwei in der Mitte befindlichen Straßenbahngeleisen noch rechts und links für je zwei Wagen Raum.

Was die Leistungsfähigkeit einer doppelgeleisigen Straßenbahnstrecke anbelangt, so ist diese bei den Bebauungs- und Straßenplänen insofern zu berücksichtigen, als man nach Maßgabe des in einem Stadtteile zu erwartenden Verkehrs für Straßenanlagen von genügender Breite sorgen muß, um ev. Entlastungslinien hineinlegen zu können. Die größte für einen glatt sich abwickelnden Verkehr zulässige Belastung ist für eine auf dem Straßenniveau laufende Bahn der $^1/_2$-Minuten-Verkehr. Mehr als ein Anhängewagen ist innerhalb der Stadt im Interesse des übrigen Wagenverkehrs und der Sicherheit für die Fußgänger nicht zu empfehlen. Jeder Wagen enthält rund 30 Plätze, ein aus zwei Wagen bestehender Zug also 60 Plätze; laufen in der Minute zwei solche Züge, so entspricht dies einem Verkehr von stündlich $60 \times 60 \times 2 = 7200$ Personen. Ungefähr derselbe dichte Betrieb kommt in der Leipziger Straße in Berlin vor. Bei außergewöhnlichen Gelegenheiten und wenn der sonstige Fuhrverkehr fast ganz fortfällt, mag noch eine Steigerung bis zu 10000 Personen stündlich möglich sein.

Radialstraßen, d. h. solche Straßen, die von den äußeren Stadtteilen resp. Vororten nach der Stadt führen, müssen, da sich der Verkehr auf ihnen ständig steigert, eine angemessene Breite haben. In dieser Beziehung ist gerade in den letzten Jahren von Seiten der Stadt viel geschehen, und es führen jetzt breite, bequeme Straßen in der Richtung nach den Vororten Eschersheim, Eckenheim u. s. w. Durch die geeignete Anlage von Vorortbahnen mit billigen Tarifen und Arbeiterwochenkarten wird die wünschenswerte Dezentralisation gerade der kleinere Wohnungen innehabenden Bevölkerung sehr erleichtert. Eine geschickte kommunale Verkehrspolitik, wie sie in Frankfurt in letzter Zeit betrieben wird, läßt die günstigste Wirkung auf die Wohnweise der Bevölkerung erhoffen.

Wir haben bisher zu zeigen versucht, wie die Bevölkerung von Frankfurt am Main auf die einzelnen Stadtteile nach ihrer Dichte sich gruppiert, wie die Häuser nach Stockwerkszahl, Besitz- und Benutzungsverhältnissen u. a. Angaben mehr sich verteilen. Aber nirgends konnten wir daraus einen Anlaß nehmen, um Mißstände irgendwelcher Art festzustellen; es wird dies auch nur möglich

sein, wenn wir die Haushaltungen in Beziehung zu ihrer Bewohnerzahl untersuchen und zusehen, wie sich die Verhältnisse hierbei gestalten. Und in der Tat werden wir finden, daß eine „Wohnungsnot" vorhanden ist, d. h. der Zustand, daß eine größere Zahl von Einwohnern der Stadt ihr Unterkommen in Räumen findet, die auch einem Mindestmaß von Ansprüchen in hygienischen, sittlichen und anderen Beziehungen nicht genügen.

Im nächsten Teile werden wir uns mit den Äußerungen der Wohnungsnot zu befassen haben.

II. Äußerungen der Wohnungsnot.

Von interessierter Seite taucht häufig die Ansicht auf, daß es eine Wohnungsnot deshalb nicht gebe, weil immer eine größere Zahl von leeren Wohnungen vorhanden sei und weil man nie höre, daß Leute in großer Zahl obdachlos herumliefen.

Zur näheren Untersuchung dieser Behauptung bedienen wir uns der sog. „Bilanz des Wohnungsmarktes", einer Zusammenstellung des Bedarfs, der Deckung und des Überschusses resp. des Mehrbedarfs an neuen Wohnungen der verschiedenen Größenklassen. Die Bilanz wird seit einigen Jahren vom Statistischen Amte der Stadt Frankfurt a. M. aufgestellt und in den jährlichen Verwaltungsberichten des Magistrats veröffentlicht.

Für das Jahr 1901/02 gestaltet sich die Bilanz des Wohnungsmarktes so, wie es aus Tabelle XI (folgende Seite) ersichtlich ist.

Aus dieser Aufstellung (Tabelle XI) geht hervor, daß ein Mehrbedarf von 295 Wohnungen vorhanden war. Die Deckung erfolgte einesteils durch Heranziehung des Fonds der leerstehenden Wohnungen, der infolgedessen von 1096 auf 966 Wohnungen sank; größtenteils mußte aber eine Teilung mittlerer Wohnungen eintreten, um namentlich dem Bedürfnisse nach Ein- und Dreizimmerwohnungen zu genügen. Daß nicht die entsprechenden leerstehenden Wohnungen von 1 und 3 Zimmern vermietet wurden, erklärt sich aus den verschiedenen Ansprüchen in Bezug auf Lage und Preis.

Während des Jahres 1902 (siehe Tabelle XIa) trat eine ganz bedeutende Besserung ein, denn am Ende des Berichtsjahres (31. März 1903) war ein Überschuß von 1062 neuen Wohnungen vorhanden. Nur in Einzimmerwohnungen herrschte ein auffälliger

Tabelle XI.[1])

Bilanz des Wohnungsmarktes 1901/1902.

	Wohnungen mit 1	2	3	4	5	6 u. m. Zimmern.	Summe
I. Bedarf:							
a) Es wurden im Berichtsjahre bezogen	2319	6687	5765	1936	951	613	18271
b) Es wurden im Berichtsjahre verlassen . . .	2003	6180	4846	1691	851	536	16107
Also:							
c) Mehr bezogen. Neuer Bedarf	316	507	919	245	100	77	2164
II. Deckung:							
Demgegenüber sind:							
a) fertig gestellt worden an neuen Wohnungen .	33	562	823	250	134	176	1978
hiervon ab:							
b) die infolge Abbruchs verschwundenen Wohnungen	2	30	38	23	7	9	109
Verbleibt:							
c) Zugang	+ 31	+ 532	+ 785	+ 227	+ 127	+ 167	+ 1869
III. Also Überschuß (+) an neuen Wohnungen od. **Mehrbedarf** (—) gegenüber den Angeboten vorhanden (Differenz von II c und I c)	— 285	+ 25	— 134	— 18	+ 27	+ 90	— 295
IV. Leerstehende Wohnungen (Wohn- und Mietsteuer).							
a) 1900/01	144	257	216	149	127	203	1096
b) 1901/02	201	263	169	77	98	158	966
Also:							
c) Zunahme (+) od. Abnahme (—) an leerstehenden Wohnungen	+ 57	+ 6	— 47	— 72	— 29	— 130	— 130

[1]) Verwaltungsbericht des Magistrats 1901 Seite XVII.

Tabelle XIa.[1])

Bilanz des Wohnungsmarktes 1902/1903.

	Wohnungen mit 1 Zimmern	2	3	4	5	6 u. mehr	Summe
I. Bedarf:							
a) Es wurden im Berichtsjahre bezogen . . .	2751	8073	6142	2010	908	685	20 569
b) Es wurden im Berichtsjahre verlassen . . .	2205	7177	5466	1764	834	591	18 037
Also: c) Mehr bezogen (neuer Bedarf):	546	896	676	246	74	94	2 532
II. Deckung:							
Demgegenüber sind a) fertiggestellt worden an neuen Wohnungen	104	1524	1146	500	202	211	3 687
Hiervon ab: b) die infolge Abbruchs verschwundenen Wohnungen	9	36	27	10	3	8	93
Verbleibt: c) Zugang . . . . . . (Vermehrung des Wohnungsmarktes.)	95	1488	1119	490	199	203	3 594
III. Also Überschuß (+) an neuen Wohnungen oder Mehrbedarf (—) gegenüber dem Angebote (Differenz von IIc und Ic)	— 451	+ 592	+ 443	+ 244	+ 125	+ 109	+ 1 062
IV. Leerstehende Wohnungen (Wohn- und Mietsteuer.)							
a) 1901/1902 . . .	201	263	169	77	98	158	966
b) 1902/1903 . . .	256	480	502	301	186	276	2 001
Also: c) Zunahme (+) oder Abnahme (—) an leerstehenden Wohnungen	+ 55	+ 217	+ 333	+ 224	+ 88	+ 118	+ 1 035

Mehrbedarf von 451 Wohnungen, der wohl durch Teilung größerer Wohnungen gedeckt worden ist.

Der Magistratsbericht von 1902 bemerkt jedoch hierzu, daß die starke Nachfrage nach Einzimmerwohnungen von Kennern

[1]) Verwaltungsbericht des Magistrats 1902, S. XXV.

des lokalen Wohnungsmarktes vielfach bestritten werde, die behaupten, daß in Wirklichkeit die Nachfrage nach Zweizimmerwohnungen größer sei; jedenfalls bedarf die Frage näherer Untersuchung.

Tabelle XII.[1]

	Nach den Angaben der Wohn- und Mietsteuer. Zahl der leerstehenden Wohnungen.						
	Mit Zimmerzahl.						
	1	2	3	4	5	6 u.m.	Zusammen
Ende 1885/86	103	114	84	96	103	113	613
„ 1890/91	73	153	229	209	113	118	895
„ 1895/96	728	1239	1133	559	323	319	4301
„ 1896/97	896	1438	1086	483	279	323	4505
„ 1897/98	798	952	601	331	258	293	3233
„ 1898/99	412	519	294	182	134	242	1783
„ 1899/1900 . . .	232	255	147	107	89	188	1018
„ 1900/01	144	257	216	149	127	203	1096
„ 1901/02	201	263	169	77	98	158	966
„ 1902/03	256	480	502	301	186	276	2001

Ein Maximum erreichte der Vorrat an leerstehenden Wohnungen im Jahre 1896/97 mit 4505 Wohnungen, namentlich infolge der damaligen Agitation für den Kleinwohnungsbau und der Gründung einer weiteren gemeinnützigen Baugesellschaft; damals waren allein 3420 Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen unbewohnt. Von 1896 ab sinken die Zahlen rapid, so daß 1901/02 nur 966 Wohnungen leer standen; von der Gesamtzahl von 59731 Wohnungen[2]) sind dies nur 1,61%. Da 2—3% als normaler Zustand zu bezeichnen sind, um genügend Spielraum für die Wohnungsuchenden zu bieten in Bezug auf Lage und Preis und um die notwendigen Reparaturen vornehmen zu lassen, so ist 1,61% als ein Minimum zu bezeichnen, das durch die inzwischen ergriffenen Maßnahmen sich jedoch ganz bedeutend gehoben hat. Es standen nämlich 1902/03 2001 Wohnungen leer, d. h. etwa 3% der Gesamtzahl, so daß 1903 wieder ein genügend großer Vorrat von leeren Wohnungen vorhanden war.

[1]) Beiträge zur Statist. Ergänzungs-Bl. 5, S. 4 und 6 und Verwaltungsberichte d. Magistr. 1898/99 S. XVII, 1899/1900 S. XV, 1900/01 S. XIV, 1901/02 S. XVII, 1902/03 S. XXV.

[2]) Beitr. zur Statistik, Ergänzungsheft 7, S. 30.

Wir sehen also, daß ein Wohnungsmangel in erster Linie schon dadurch hervorgerufen wird, daß das Angebot geringer is. als die Nachfrage. Die weitere Untersuchung wird zeigen, daß die größten Mißstände sich gerade bei den kleinsten Wohnungen vorfinden, deren Insassen durch die jahrelange Gewohnheit häufig gegen die Mängel ganz abgestumpft sind.

Es kommt aber in erster Linie nicht darauf an, daß eine Wohnung vorhanden ist, sondern, wie sie den Bedürfnissen der Mieter angepaßt ist. Manchmal wäre es besser, eine Familie schliefe unter freiem Himmel, als daß sie sich in den Höhlen aufhielte, die man mit dem Ausdrucke „menschliche Wohnungen" zu belegen wagt.

Drei Hauptpunkte sind es, in welchen sich die Wohnungsnot in erster Linie äußert; nämlich in der Überfüllung, in der Gesundheitsschädlichkeit und in dem hohen Preise; sie stehen in engem Zusammenhange untereinander, doch ist es nötig, sie einzeln zu untersuchen.

Bei der Frage, wann eine Wohnung überfüllt sei, wird man sich zwei Dinge vor Augen halten müssen. Nämlich einmal die rein gesundheitliche Frage der Größe des jeder Person zur Verfügung stehenden Luftraumes und dann die Bewegungsfreiheit, die für jeden nötig ist, um Streitigkeiten unter den Wohnungsinhabern zu vermeiden. Ferner ist auf getrennte Schlafräume für Kinder von einem gewissen Alter an Bedacht zu nehmen.

Nach den Berechnungen, die von ärztlicher Seite gemacht worden sind, ist ein Luftraum von 20 cbm für jede Person in einem Wohn- resp. Schlafraum notwendig. Aus Gründen praktischer Durchführbarkeit hat aber der „Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege" sich mit der Forderung von 10 cbm für Erwachsene und 5 cbm für Kinder bis zu 10 Jahren begnügt. Was das bedeutet, sei durch ein Beispiel klarer gemacht.

Ein mittelgroßes Zimmer von 5 m Länge, 5 m Breite und 3 m Höhe hat 75 cbm Luftraum. Nach obigem Maßstab wäre es also gestattet, 5 Erwachsene ($5 \times 10 = 50$ cbm) und 5 Kinder ($5 \times 5 = 25$ cbm) darin unterzubringen. Daß ein solches Zusammendrängen von Menschen von den größten Mißständen begleitet ist, liegt auf der Hand.

Eine genaue Ausmessung aller Wohnungen einer Stadt und insbesondere die genaue Feststellung der Belegung der Schlafräume ist aus äußeren Gründen als unmöglich zu bezeichnen.

Man muß sich begnügen durch Stichproben, wie sie Enquêten, in einzelnen Bezirken und für verhältnismäßig wenige Wohnungen ausgeführt, darstellen, sich ein Bild von den Zuständen zu machen.

Von einer Verallgemeinerung der Resultate dieser Enquêten auf das ganze Stadtgebiet ist schon deshalb mit Vorsicht Gebrauch zu machen, da diese meist absichtlich auf Wohnungen erstreckt werden, von denen man annimmt, daß in ihnen ungünstige Verhältnisse herrschen.

Ganz unter diesen Gesichtspunkt fällt die schon erwähnte Wohnungsuntersuchung des Frankfurter Mietervereins vom Herbst 1897.

Fast die Hälfte (101) der 215 Wohnungen genügten noch nicht einmal den Mindestansprüchen von 10 cbm pro Person. Nur 26 der Wohnungen boten jedem Insassen mehr als 20 cbm Luftraum.

Tabelle XIII.[1])

Luftraum pro Bewohner	Wohnungen	Durchschnittl. Luftraum pro Person
unter 5 cbm	9	4,35 cbm
5—10 „	92	7,42 „
10—15 „	61	11,98 „
15—20 „	27	16,62 „
20—25 „	17	22,19 „
25—30 „	1	26,38 „
30—40 „	5	34,83 „
über 40 „	3	42,33 „
	215	

Die im Jahre 1902 von der Städtischen Gesundheitskommission[2]) veranstaltete Enquête erstreckte sich auf 1840 Wohnungen und zwar:

Altstadt	593 Wohnungen
Bornheimer Haide	317 „
Bahnhofsviertel	298 „
Zentrum von Bockenheim . . .	221 „
Alt-Bornheim	207 „
Inneres Sachsenhausen	204 „
	1840 Wohnungen.

Es waren ausschließlich Ein- und Zweizimmerwohnungen, die untersucht wurden.

[1]) „Das Wohnungselend und seine Abhilfe in Frankfurt a. M." Hrsg. vom Frankf. Mieterverein 1897.

[2]) Verwalt.-Ber. d. Magistr. 1901, S. XX—XXIV.

Von den 2989 vorhandenen Schlafräumen hatten einen Luftraum von:

3—10 cbm	41	Schlafräume
10—20 „	473	„
20—50 „	1874	„
50—100 „	594	„
über 100 „	7	„
	2989	Schlafräume.

41 Schlafräume waren mit ihrem Luftgehalt von weniger als 10 cbm eigentlich bloß zum menschlichen Aufenthalte untaugliche Verschläge.

Die übrigen Zimmer waren an sich groß genug, um als Schlafräume benutzt zu werden; es fragt sich nur, wie viele davon als überfüllt zu betrachten sind, dadurch, daß bei Belegung mit allzu zahlreichen Personen der notwendige Luftraum für jede einzelne nicht erreicht wird.

Es betrug die Zahl der Schlafräume mit einem Luftraum pro Person von:

3— 5 cbm	29	Schlafräume
5—10 „	392	„
10—15 „	649	„
15—20 „	669	„
20—30 „	712	„
30—50 „	395	„
über 50 „	143	„
	2989	Schlafräume.

Von den untersuchten Schlafräumen waren 421 = 14,08% überfüllt, d. h. es kam in ihnen weniger als 10 cbm auf die Person. Für die einzelnen Stadtteile, auf die sich die Untersuchung erstreckte, liegen die Verhältnisse aber verschieden. (Siehe folgende Tabelle.)

Die Altstadt zeigt ein günstigeres Verhältnis, als man vielleicht erwarten sollte. In den ältesten Teilen der eingemeindeten Orte, ganz besonders in Bockenheim, finden sich noch sehr schlimme Zustände vor.

Die ältesten Bezirke von Sachsenhausen, Bornheim und Bockenheim bieten mit ihren engen Gassen, die fast ohne jeden Verkehr sind, ein trauriges Bild. Sie sind von schönen Stadtteilen ganz umschlossen worden, und die ärmste Bevölkerung findet hier, in vielleicht noch größerem Maße als in der Altstadt selbst, Unterkunft. Schwerlich wird da durch allmähliche Neubauten und

Tabelle XIV.[1]

Untersuchte Schlafräume			
Stadtteil	Schlafräume	davon überfüllt absolut	(unter 10 cbm pro Person) %
Altstadt	913	144	15,8
Bahnhofsviertel	622	15	2,4
Bornheimer Haide	468	17	3,6
Alt-Bornheim	309	73	21,6
Inneres Sachsenhausen	339	65	19,2
Zentrum von Bockenheim	338	107	31,6
	2989	421	

Alignementänderungen eine Besserung erreicht werden. Die Gefahr, daß solche Gegenden Krankheitsherde schlimmster Art bilden können, wächst in dem Maße, als die Bevölkerung sich dort zusammendrängt. Es wäre vielleicht der Plan nicht ganz von der Hand zu weisen, in einigen Jahren, wenn durch genügend Neubauten es leichter geworden sein wird, neue Wohnungen zu finden, eine Assanierung dieser Stadtteile nach englischem Muster in die Wege zu leiten. Eine Gesellschaft oder am besten die Kommune müßte dann nach Niederreißung aller alten Gebäude neue Straßenanlagen herstellen und zweckentsprechende Neubauten errichten. Ein derartiges Verfahren, z. B. im oberen Bornheim angewendet, würde auch den dortigen mißlichen Verkehrsverhältnissen ein Ende machen und der Entwicklung des ganzen Stadtteils förderlich sein.

Nachdem wir die Überfüllung der Wohnungen nach dem jedem Haushaltungsmitgliede zur Verfügung stehenden Luftraume betrachtet haben, untersuchen wir jetzt die zulässige Belegung einer Wohnung unter Berücksichtigung der Zimmerzahl. Unter „Zimmer“ ist hierbei ein normaler mittelgroßer Raum zu verstehen, der auch die Voraussetzung der folgenden Berechnungen bildet. Familienwohnungen, aus einem Zimmer bestehend, wird man schon grundsätzlich als überfüllt ansehen müssen, wenn außer dem Ehepaar noch Kinder darin wohnen.

Also Maximalgrenze für eine Einzimmer-Wohnung: zwei Personen.

[1] Enquête der Städt. Gesundheits-Komm. 1902.

Rechnet man bei zwei Zimmern das eine für die Eltern, so wird man für das andere vielleicht eine Belegung mit drei Kindern unter 10 Jahren für normal erachten können. — Also Maximalgrenze für eine Zweizimmer-Wohnung: fünf Personen.

Bei einer Dreizimmer-Wohnung kann man nach ähnlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung der Scheidung der Geschlechter auf höchstens acht Personen kommen. Genauere Grenzen lassen sich hierbei absolut nicht ziehen. Es wird sehr häufig statthaft sein, kleine Kinder bis zu 4—5 Jahren bei den Eltern schlafen zu lassen. Aber im allgemeinen sind die aufgestellten Bedingungen die wünschenswerten Durchschnittsmaße.

Manche Städtestatistiker nehmen erst bei bedeutend größerer Belegung der Räume eine Überfüllung an: z. B. bei sechs und mehr Personen in einem Zimmer und bei elf und mehr Personen in zwei Zimmern.

Die Anforderungen an Hygiene und Sittlichkeit sind aber hierbei so geringe, daß auch die als „normal" übrig bleibenden Wohnungen eine Fülle von Mißständen in sich bergen. Wir wollen daher lieber die zuerst angeführten Belegungsziffern unseren Betrachtungen zu grunde legen, wenn auch ihre allmähliche Durchführung mit den größten Schwierigkeiten zu kämpfen haben wird.

Die Wohnungsreform darf nicht auf halbem Wege stehen bleiben, und es sollten keine Forderungen aufgestellt werden, die, wenn durchgeführt, immer noch nicht berechtigten Ansprüchen genügen würden. Je schwerer die Erreichung des gesteckten Zieles ist, um so mehr Kräfte sind zu entwickeln.

Die Zahl der Personen, die in einem Zimmer zusammenschlafen und die Belegung nach dem Geschlechte der Bewohner, läßt sich nur durch spezielle Umfragen ermitteln. Eine genauere Auskunft darüber gibt uns die Enquête von 1902.

Von den 2989 untersuchten Schlafräumen waren benutzt von:

1 Person	862	Schlafräume
2 Personen	976	„
3 „	565	„
4 „	355	„
5 „	149	„
6 „	59	„
7 „	16	„
8 „	4	„
9 „	3	„
	2989	Schlafräume.

Unter Berücksichtigung der Kinder wollen wir drei Personen als durchschnittliche zulässige Belegung eines Schlafzimmers annehmen.

Dann waren „überfüllt“, d. h. es schliefen mehr als drei Personen in einem Raume in 586 Fällen, das sind 19,6% der 2989 Schlafräume, also beinahe der fünfte Teil.

In den 2989 Schlafräumen wohnten 7236 Erwachsene und 2492 Kinder unter 14 Jahren; zusammen 9728 Personen. Es kamen im Durchschnitt auf einen Schlafraum 2,42 Erwachsene und 0,83 Kinder, im ganzen 3,25 Personen, also mehr als die normale Belegung.

Von den 7236 Erwachsenen waren 3674 = 50,77% männlichen Geschlechtes, 3562 = 49,23% weiblichen Geschlechtes.

Von den 2492 Kindern waren 1223 = 49,08% Knaben, 1269 = 50,92% Mädchen.

Das Überwiegen des männlichen Geschlechtes bei den Erwachsenen ist auf die Aufnahme von Schlafburschen und Zimmermietern zurückzuführen.

Tabelle XV.[1])

Es schliefen		Erwachsene	Kinder
allein	männl.	531 = 14,45%	27 = 2,20%
„	weibl.	330 = 9,54 „	29 = 2,28 „
zu zweien zusammen	männl.	1001 = 27,27 „	146 = 11,93 „
„ „	weibl.	951 = 26,69 „	142 = 11,19 „
zu dreien „	männl.	846 = 23,02 „	334 = 27,30 „
„ „	weibl.	855 = 24,00 „	303 = 23,88 „
zu vieren „	männl.	694 = 18,89 „	362 = 29,59 „
„ „	weibl.	758 = 21,22 „	388 = 30,58 „
zu fünfen „	männl.	337 = 9,17 „	202 = 16,51 „
„ „	weibl.	408 = 11,45 „	246 = 19,38 „
zu sechsen „	männl.	180 = 4,89 „	93 = 7,60 „
„ „	weibl.	174 = 4,91 „	101 = 7,96 „
zu sieben „	männl.	63 = 1,71 „	44 = 3,51 „
„ „	weibl.	49 = 1,37 „	31 = 2,44 „
zu achten „	männl.	10 = 0,27 „	6 = 0,49 „
„ „	weibl.	22 = 0,61 „	17 = 1,34 „
zu neunen „	männl.	12 = 0,32 „	9 = 0,73 „
„ „	weibl.	15 = 0,42 „	12 = 0,95 „

[1]) Enquête der Städt. Gesundheits-Kommission 1902.

Von den Erwachsenen schliefen allein in einem Zimmer 14,45% der Männer und 9,54% der Frauen, zu zweien zusammen ungefähr der vierte Teil der männlichen und ebensoviel der weiblichen Personen. Alle übrigen Personen, nämlich 58,27% der Männer und 63,98% der Frauen, schliefen zu dreien und mehr zusammen. Dieses Verhältnis ist als ein wenig günstiges zu bezeichnen, doch muß man auch in Betracht ziehen, daß es sich bei den untersuchten Wohnungen nur um solche mit ein bis zwei Zimmern handelte.

Von den Kindern schlafen naturgemäß nur ganz wenige für sich allein (2,2%). Der größte Prozentsatz (ca. 30%) schläft zu vieren in einem Raume.

Innerhalb der einzelnen Belegungsgrößen treten die Geschlechter in verschiedenem Verhältnis zueinander auf; je größer die Zahl der Personen in einem Zimmer ist, um so mehr Kombinationen sind da möglich. Für unsere Zwecke genügt die Feststellung der Tatsache, daß in den betreffenden Haushaltungen Mißstände in hygienischer und vor allem in sittlicher Beziehung vorliegen.

Für das ganze Stadtgebiet sind so genaue Untersuchungen nicht vorhanden; aber die Statistik gibt uns doch ein Bild davon, wie die Bewohner sich auf die einzelnen Haushaltungen verteilen.

Tabelle XVI.[1]

Bewohnerzahl	Zahl der Haushaltungen.				
	1900	1895	1890	1885	1880
1	2387 = 3,9%	2597 = 5,3%	1864 = 5,0%	1737 = 5,5%	1391 = 5,0%
2	7412 = 12,1 „	6606 = 13,5 „	4860 = 13,1 „	4109 = 13,1 „	3600 = 12,9 „
3	10905 = 17,8 „	9003 = 18,5 „	6445 = 17,4 „	5411 = 17,2 „	4785 = 17,2 „
4	11268 = 18,4 „	9038 = 18,5 „	6584 = 17,8 „	5364 = 17,1 „	4989 = 17,9 „
5	9802 = 16,0 „	7634 = 15,6 „	5595 = 15,1 „	4791 = 15,2 „	4275 = 15,4 „
6	7335 = 11,9 „	5597 = 11,4 „	4268 = 11,5 „	3652 = 11,6 „	3159 = 11,3 „
7	4966 = 8,2 „	3588 = 7,4 „	2914 = 7,9 „	2491 = 7,9 „	2193 = 7,9 „
8	3070 = 5,0 „	2175 = 4,5 „	1857 = 5,0 „	1643 = 5,2 „	1360 = 4,9 „
9	1820 = 2,9 „	1177 = 2,4 „	1129 = 3,1 „	921 = 2,9 „	851 = 3,0 „
10 u.m.	2297 = 3,8 „	1387 = 2,9 „	1468 = 4,1 „	1383 = 4,3 „	1236 = 4,5 „

Der Drei-, Vier- und Fünf-Bewohnertypus in einer Haushaltung ist ziemlich gleichmäßig und am stärksten vertreten, nämlich mit je 16—18%.

[1]) Beitr. zur Stat. Ergänzungs-Bl. 5 S. 4. Ergänzungs-Hf. 7 S. 33.

Tabelle XVII.[1]

Dichtigkeit der Bevölkerung nach der Größe der Haushaltungen und der von ihnen benutzten Wohnungen im Jahre 1900

Zahl der Bewohner	Zahl der Zimmer: 1 ohne Zubehör		1 mit Zubehör		2 ohne Zubehör		2 mit Zubehör		3		4		5		6		7 und mehr		Gesamtzahl der	
	Haushaltungen	Bewohner	Haushaltungen	Bewohner	Haushaltungen	Bewohner	Haushaltungen	Bewohner	Haushaltungen	Bewohner	Haushaltungen	Bewohner	Haushaltungen	Bewohner	Haushaltungen	Bewohner	Haushaltungen	Bewohner	Haushaltungen	Bewohner
1	745	745	348	348	195	195	487	487	378	378	137	137	70	70	17	17	10	10	2387	2387
2	451	902	981	1962	365	730	2366	4732	1923	3846	798	1596	356	712	114	228	58	116	7412	14824
3	248	744	1000	2991	412	1233	3381	10095	3006	8997	1391	4152	925	2757	350	1044	192	576	10905	32589
4	129	516	724	2880	250	992	3211	12736	3564	14068	1560	6188	1027	4056	471	1872	332	1324	11268	44632
5	61	305	421	2105	150	745	2552	12555	3282	15960	1446	7060	977	4790	493	2440	420	2100	9802	48060
6	28	168	216	1296	86	516	1614	9516	2618	15000	1146	6648	747	4398	460	2724	420	2514	7335	42780
7	15	105	107	742	48	329	910	6181	1899	12271	824	5369	511	3458	313	2163	339	2352	4966	32970
8	5	40	62	496	13	104	493	3816	1187	8632	593	4272	280	2128	150	1160	287	2264	3070	22912
9	4	36	17	153	6	54	233	1944	735	5778	348	2772	176	1422	128	1062	173	1521	1820	14742
10	—	—	4	40	3	30	91	830	384	3220	193	1620	113	1020	72	700	120	1140	980	8600
11 u. mehr	—	—	3	33	2	22	88	868	375	3512	298	2863	212	2215	112	1217	227	3027	1317	13757
Zusammen	1686	3561	3883	13046	1530	4950	15426	63760	19351	91662	8734	42677	5394	27026	2680	14627	2578	16944	61262	278253

[1] Beiträge zur Statistik, Ergänzungsheft 7, S. 33.

Eine Erscheinung ist auffallend. Während nämlich von 1880 bis 1895 der Prozentsatz der Haushaltungen von mehr als fünf Bewohnern im Sinken begriffen war, ist er von 1895—1900 gestiegen. D. h. also, es hat unerfreulicherweise eine weitere Zusammendrängung der Bevölkerung stattgefunden.

Tabelle XVII (vorige Seite) zeigt uns die Dichigkeit der Bevölkerung nach der Größe der Haushaltungen und der von ihnen benutzten Wohnungen.

Wir können daraus berechnen, wie viele Haushaltungen in überfüllten Wohnungen leben; hierbei legen wir die weiter oben angegebenen Maße zugrunde.

Tabelle XVIII.

Zahl der Bewohner	Überfüllte Wohnungen 1900. Zahl der Zimmer											
	1 ohne Zubehör		1 mit Zubehör		2 ohne Zubehör		2 mit Zubehör		3		Gesamtzahl der	
	Hsh.	Bew.	Hsh.	Bew.	Hsh.	Bew.	Hsh.	Bew.	Hsh.	Bew.	Hsh.	Bew.
3	248	744	1000	2991	—	—	—	—	—	—	1248	3735
4	129	516	724	2880	—	—	—	—	—	—	853	3396
5	61	305	421	2105	—	—	—	—	—	—	482	2410
6	28	168	216	1296	86	516	1614	9516	—	—	1944	11496
7	15	105	107	742	48	329	910	6181	—	—	1080	7357
8	5	40	62	496	13	104	493	3816	—	—	573	4456
9	4	36	17	153	6	54	233	1944	735	5778	995	7965
10	—	—	4	40	3	30	91	830	384	3220	482	4120
11 u.m.	—	—	3	33	2	22	88	868	375	3512	468	4435
Summe	490	1914	2554	10736	158	1055	3429	23155	1494	12510	8125	49370

In den Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind es 8125 Haushaltungen ($^1/_7$ der Stadt) und 49370 Bewohner ($^1/_6$ der Stadt), die sich mit zu engen Räumen begnügen müssen. Dazu kommen noch die Wohnungen von vier und mehr Zimmern, die bei mehr als 11 Bewohnern als überfüllt zu gelten hätten; es handelt sich dabei aber nur um geringe Ziffern, wenn auch krasse Zustände dabei vorhanden sein mögen.

Aus der Zahl der überfüllten Wohnungen läßt sich nicht schematisch feststellen, wie viele neu hergestellt werden müßten, um der Wohnungsnot abzuhelfen. Maßgebend ist die Größe der

eigentlichen Familie und die Zahl der in die Haushaltungsgemeinschaft aufgenommenen Zimmermieter und Schlafleute.

Diesen Übelständen kann nur durch eine geeignete Wohnungsinspektion gesteuert werden, die allerdings ihre Tätigkeit nur entfalten kann, wenn der Wohnungsmarkt genügende Angebote enthält.

Die Gesundheitsschädlichkeit einer Wohnung steht in gewisser Beziehung zu ihrer Überfüllung; denn, wo viele Menschen gedrängt zusammenwohnen, entstehen leicht Krankheiten, die rasche Übertragung finden können. Der allgemeine Gesundheitszustand der Stadt ist ein sehr günstiger und die Sterblichkeit pro Mille eine geringe. Dieses ist vor allem der allgemeinen Einführung von Kanal- und Wasserleitung zu verdanken, deren Ausbau in den 1870er Jahren erfolgte.

Aber hinsichtlich der Benutzung der Aborte durch mehrere Haushaltungen sind vielfach Mißstände vorhanden. Die Wohnungsenquête von 1902 gibt uns darüber genauere Auskunft.

Tabelle XIX.[1]

1902. Wohnungsenquête. Abortverhältnisse.	
Gesamtzahl der untersuchten Haushaltungen	1841 = 100,00 %
davon solche mit Abort zur alleinigen Benutzung	543 = 29,49 %
" " " " " gemeinsamen "	
mit fremden Einzelpersonen	15 = 0,81 "
" 1 " Haushaltung	489 = 26,57 "
" 2 " Haushaltungen	328 = 17,82 "
" 3 " "	216 = 11,74 "
" 4 " "	109 = 5,92 "
" 5 " "	60 = 3,26 "
" 6 " "	32 = 1,74 "
" 7 " "	24 = 1,30 "
" 8 " "	8 = 0,43 "
" 9 u. m. fremden "	17 = 0,92 "

Von den 1841 untersuchten Haushaltungen hatten nur 543 = 29,49 % einen Abort für sich allein zur Verfügung. In vielen Fällen waren aber mehrere Familien, oft 40—60 Personen, genötigt, eine

[1]) Verwalt. Ber. d. Magistr. 1901. S. XXIV.

solche Einrichtung gemeinschaftlich zu benutzen. Die Ursache dieses Mißstandes liegt nicht an dem Mangel gesundheitspolizeilicher Vorschriften, sondern die betreffenden Wohnungen waren früher für eine geringere Zahl von Familien berechnet, und bei der nachmaligen Teilung hat man auf genügende Bedürfnisanstalten nicht Bedacht genommen.

Vor allem in der Altstadt und im älteren Teile von Bornheim tritt diese Erscheinung zu tage.

Auch die Lüftungsverhältnisse der Aborte sind vielfach allen hygienischen Anforderungen hohnsprechend; so haben die Räume ihre Fenster häufig nach der Treppe, dem Vorplatze oder sie besitzen gar nur ein Luftloch zur „Ventilation".

Wir dürfen jedoch, wie schon früher bemerkt, die Ergebnisse dieser Enquête nicht zu sehr verallgemeinern; diese Verhältnisse sind in vielen Teilen der Stadt unzweifelhaft bessere.

Von großer Wichtigkeit ist es, daß gerade in den am dichtesten bewohnten Gegenden durch Parks, Gärten und freie Plätze für Licht und Luft gesorgt wird. Leider ist hiervon in den ältesten Stadtteilen sehr wenig zu verspüren. Festungen haben die Tendenz, die Bevölkerung zusammenzudrängen, und so werden meist enge Straßen geschaffen, ohne Raum für unbebaute Flächen zu lassen.

Die Enge der Altstadt hat das Projekt zu ihrer Erschließung sowohl aus gesundheitlichen als auch aus verkehrstechnischen Rücksichten erstehen lassen. Es handelt sich vor allem um zwei große Straßendurchbrüche. Ein von Westen nach Osten führender Straßenzug, der bei seiner Vollendung den Namen „Braubachstraße" erhalten wird und zur Entlastung der „Zeil" dienen soll; der andere Durchbruch stellt eine bessere Nord-Süd-Verbindung her und führt von der Stiftstraße nach dem Dome. Schon jahrelang rückt man langsam damit vor und schafft so Licht und Luft in diese alten Quartiere. So erfreulich es auch ist, daß dadurch eine große Zahl der baufälligen Häuser mit gesundheitsschädlichen Wohnungen fallen, so erwächst eben doch die Schwierigkeit der Unterbringung der ehemaligen Bewohner. Man muß der Behörde Dank zollen, daß sie allzugroße Härten in dieser Beziehung vermeidet.

In der Außenstadt, außerhalb der Anlagen, finden wir große Parks, wie den Palmengarten, Zoologischen Garten, Günthersburg-Park und eine Menge kleinerer, gärtnerisch hübsch angelegter

Plätze, wie Westendplatz, Taunusplatz, Beethovenplatz, Bettinaplatz u. a. m. Die ganze Bauweise ist mehr oder weniger weiträumig, und die meisten Wohnstraßen sind mit Vorgärten versehen.

Besonders die neueren Alignements zeigen eine große Weitzügigkeit mit Rücksicht auf den zukünftigen Verkehr und das gesunde Wohnen. Es ist nicht das geringste Verdienst von Frankfurts Oberbürgermeister Dr. Adickes, die Stadterweiterung nach großzügigen Gesichtspunkten in die Wege geleitet zu haben. Wie die Bevölkerung im 19. Jahrhundert dem Senator Guiollett dankbar war für die Schöpfung der Promenaden, so werden künftige Generationen mit nicht geringerer Berechtigung auch Franz Adickes freudig gedenken, der als der Urheber der großen Ringstraße anzusehen ist, die sich in einer Länge von ca. 8 km vom Hauptbahnhofe um die Stadt nach dem Ostbahnhofe erstrecken wird.

Zu den Äußerungen der Wohnungsnot sind neben der Überfüllung und der Gesundheitsschädlichkeit der Wohnungen auch die Höhe der für sie zu zahlenden Mietpreise zu rechnen.

Ein großer Teil der Bevölkerung hat für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses Preise zu zahlen, die in gar keinem Verhältnisse zu seinem Einkommen stehen.

Das Normale ist die Verwendung von $^1/_5$ bis $^1/_6$ des Einkommens für die Wohnungsmiete; häufig wird aber gerade bei ärmeren Leuten der vierte Teil hierfür in Anspruch genommen.

Die Preise schwanken sehr stark je nach Lage und Beschaffenheit der einzelnen Wohnungen. Die folgende Tabelle XX (siehe folgende Seite) zeigt die bei der Wohnungserhebung 1895[1]) ermittelten Durchschnittspreise, sowie die höchstgezahlten Preise.

Daneben ist berechnet (Tab. XX), wie hoch das Einkommen der Mieter sein müßte, wenn von diesem a) ein Fünftel, b) ein Viertel für die Wohnung verausgabt werden würde.

Die angeführten Höchstpreise haben für die allgemeine Beurteilung der Mieten keine Bedeutung; es soll nur gezeigt wer-

---

[1]) Eine Zusammenstellung der Mietpreise einiger anderer Städte s. folgende Seite. (Tabelle XXa.)

Tabelle XX.[1]

Mietpreise 1895.				
Wohnungsgröße	Höchster Preis pro Jahr Mk.	Durchschnittlicher Preis pro Jahr Mk.	a) Einkommen = 5 mal Mietpreis Mk.	b) Einkommen = 4 mal Mietpreis Mk.
1 Zimmer . .	500.—	173.—	865.—	692.—
2 „ . .	700.—	280.—	1400.—	1120.—
3 „ . .	2000.—	442.—	2210.—	1768.—
4 „ . .	2000.—	660.—	3300.—	2640.—
5 „ . .	3000.—	983.—	4915.—	3932.—
6 „ . .	3000.—	1373.—	6865.—	5492.—
7 „ . .	4000.—	1737.—	8685.—	6948.—

Tabelle XXa.[2]

Durchschnittliche Mietpreise 1895.							
Stadt	Zahl der Zimmer.						
	1	2	3	4	5	6	7 u. m.
Frankfurt a. M. .	173 M.	280 M.	442 M.	660 M.	983 M.	1373 M.	1737 M.
Berlin	229 „	379 „	641 „	944 „	1342 „	1660 „	2108 „
Breslau	141 „	227 „	488 „	735 „	1038 „	1371 „	1653 „
Dresden	201 „	345 „	499 „	723 „	974 „	1283 „	1594 „
Hamburg	216 „	299 „	417 „	642 „	974 „	1419 „	1732 „
Leipzig	210 „	332 „	476 „	683 „	950 „	1320 „	1573 „
Lübeck	122 „	202 „	330 „	455 „	608 „	749 „	868 „
München	145 „	260 „	460 „	685 „	1000 „	1280 „	1600 „

den, welche große Summen überhaupt für manche Wohnungen gezahlt werden. Aber nicht etwa die besser gestellten Teile der Bevölkerung sind es vorwiegend, die diese Höchstsummen zu zahlen haben. Auch die Enquête von 1902, die sich doch hauptsächlich auf die Wohnungen der ärmeren Volksklassen erstreckte, stellte fest, daß für Wohnungen von einem Zimmer bis zu M. 450 und für solche von zwei Zimmern bis zu M. 700 Miete gezahlt wurden.

[1] Beitr. z. Stat. Ergänzungsbl. 5.

[2] Nach Lindemanns Wohnungsstatistik in Schriften des Ver. f. Sozialpolitik Bd. 94. S. 375.

Die Durchschnittspreise gestatten schon eher, sich ein Bild davon zu machen, wie der für die Wohnung zu zahlende Preis auf dem Mieter lastet, d. h. wieviel er von seinem Einkommen dafür ausgeben muß.

Zur Grundlage nehmen wir die Einschätzungen zur Einkommensteuer:

Tabelle XXI.[1])

Einkommensteuer 1900.[2])			
Steuerpflichtige Einkommen	Anzahl der Steuerpflichtigen		
über 900— 1 050 Mark	7 825 Personen		
„ 1 050— 1 200 „	6 706 „		
„ 1 200— 1 350 „	2 989 „	31 241 Personen	
„ 1 350— 1 500 „	3 352 „		
„ 1 500— 2 100 „	6 173 „		
„ 2 100— 3 000 „	4 196 „		
„ 3 000— 6 000 „	5 396 „	7 847 „	
„ 6 000— 10 500 „	2 451 „		
„ 10 500— 20 500 „	1 615 „		
„ 20 500— 50 000 „	1 002 „		
„ 50 000—100 000 „	314 „		
„ 100 000—150 000 „	88 „	3 154 „	
„ 150 000—200 000 „	46 „		
„ 200 000—500 000 „	58 „		
„ 500 000 „	31 „		
	42 242 Personen		

Die Einkommen unter 900 Mark sind in Frankfurt steuerfrei.

Steuerpflichtig waren 1900: 42242 Personen, das sind mit den Familienmitgliedern etwa 200000 Einwohner. Die übrigen 100000 Stadtbewohner gehören einer Bevölkerungsklasse an, deren Mitglieder noch nicht 900 M. als Familieneinkommen jährlich zu verzehren haben.

Wie stellen sich aber die Mietpreise zu diesem Einkommen? (Siehe Tabelle XX.) Selbst wenn wir die Verwendung des vierten Teiles des Einkommens zur Grundlage nehmen, so wären es eigentlich nur die Wohnungen mit einem Zimmer und dem Durch-

[1]) Verwaltungsbericht des Magistrats für 1900.
[2]) Siehe Anhang Tabelle I.

schnittspreis von 173 M., die einem Einkommen von 900 M. entsprechen würden. Es wohnen aber in Einzimmerwohnungen nur 5569 Haushaltungen mit 16607 Bewohnern. Der weitaus größte Teil der Haushaltungsvorstände mit einem Einkommen unter 900 M. gibt also mehr als 25% für Miete aus. Ja, die Gesamtzahl aller Bewohner von Ein- und Zweizimmerwohnungen reicht noch nicht an die Steuerfreien mit ihren Familienmitgliedern heran (siehe Tabelle XVII); ein Teil dieser Leute wohnt also noch in den billigsten Dreizimmerwohnungen. Es ist eine traurige Tatsache, daß für den ärmsten Teil der Bevölkerung, der durch seine geringen Einkünfte sich schon ohnedies in jeder Weise einschränken muß, die Belastung des Budgets mit Miete eine so starke ist. Doppelt ist das Übel, dem der arme Mann sich gegenübersieht. Einerseits muß er für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses so viel ausgeben, daß für Nahrung, Kleidung und anderes nur wenig übrig bleibt, andererseits schaffen ihm aber alle diese Einschränkungen noch kein behagliches Heim, denn wir haben gesehen, wie viele gerade der kleinsten Wohnungen als überfüllt zu betrachten sind, und wie durch die Aufnahme fremder Elemente versucht wird, bessere Existenzbedingungen zu schaffen.

Mit fast mathematischer Genauigkeit läßt sich nachweisen, daß in dem Maße, wie das Einkommen einer Familie steigt, die davon für die Miete zu verwendende Quote sinkt. Selbst wenn jeder Mensch z. B. ein Viertel seiner Einnahmen für Wohnzwecke verausgaben wollte, so wäre der Reichere immer mehr im Vorteil als der Ärmere, da die übrigbleibenden 75% progressiv ansteigend eine bessere Lebenshaltung ermöglichen.

Die mittleren Klassen mit jährlich 900—3000 M. Einkommen, die in Frankfurt mit 31241 Steuerpflichtigen (ca. 150000 Personen inkl. Familienmitgliedern) repräsentiert werden, geben im Durchschnitt 20—25% für Miete aus; diese Quote wird aber nur in den Fällen überschritten, in denen die betreffenden Familien aus gesellschaftlichen Gründen eine teurere Wohnung nehmen, als ihrem Einkommen entspricht, und sie so über ihre Verhältnisse leben. Allerdings kann eine gewisse Notlage auch dann entstehen, wenn Wohnungen in der gesuchten Größe und in der gewünschten Gegend nicht zu finden sind.

Die 7847 Steuerpflichtigen, deren Einkommen 3000—10000 M. beträgt, werden wohl kaum mehr als $^1/_5$ ihres Einkommens für Miete auszugeben haben. Allerdings möchten wir doch eine Er-

scheinung nicht unerwähnt lassen, die wir in den letzten Jahren beobachten konnten.

Die Bauspekulation verlegt sich nämlich in den Gegenden mit besserer Wohnlage mit Vorliebe auf große Wohnungen von 7—9 Zimmern, da hierdurch eine bessere Ausnutzung des Bauplatzes erzielt wird. Es ist daher z. Z. auch für die wohlhabendere Bevölkerung, die Wohnungen mit 5—7 Zimmern sucht, eine gewisse Schwierigkeit eingetreten. Die kleineren Wohnungen mit ca. 6 Zimmern sind ihrer Seltenheit wegen sehr teuer, und es müssen deshalb häufig die reichlich vorhandenen Acht- und Neunzimmerwohnungen bezogen werden, deren Preis mehr für die Einkommensklassen von über 10000 M. zugeschnitten ist.

Frankfurt besitzt allerdings eine ansehnliche Zahl reicher Leute; denn es steht mit dem durchschnittlich veranlagten Einkommen pro Steuerzahler fast an der Spitze aller deutschen Städte.[1])

Daß die Miete für die 3154 Personen mit mehr als 10500 M. Einkommen nicht allzu stark ins Gewicht fällt, liegt wohl auf der Hand; die Quote wird da vielfach kaum 10% des Einkommens betragen.

Die Höhe der Preise in Verbindung mit dem bestehenden Mangel an kleinsten Wohnungen nötigt viele Mieter, Teile ihrer Räume an andere Familien oder einzelstehende Personen abzugeben, sog. Aftermieter aufzunehmen.

Nach einer genauen Untersuchung, die nach der Volkszählung vom Jahre 1895 von seiten des Frankfurter Statistischen Amtes[2]) gemacht wurde, benutzten von den 48802 vorhandenen Haushaltungen:

3296 = 6,7% geteilte Wohnungen.

Es bestanden hiervon:

1632	Wohnungen aus	1 Raume
1225	„ „	2 Räumen
290	„ „	3 „
149	„ „	4 „
3296	Wohnungen.	

Am stärksten sind die Teilwohnungen mit 10—13% in der Altstadt, im Ostend und auf der ehemaligen Bornheimer Haide vertreten.

[1]) Siehe Anhang Tabelle II.

[2]) Beitr. zur Statistik, Ergänzungsbl. 5, S. 45/46.

Die durchschnittlichen Mietpreise der durch Teilung entstandenen Wohnungen weichen von den üblichen Preisen wenig ab.[1])

Diese Tatsache ist um so wichtiger, als sie zeigt, daß die Mieter nicht aus Gewinnrücksichten größere Wohnungen nehmen, um sie wieder abzuvermieten.

Die dichtere Bewohnung zeigt sich durchweg auf Seiten der Parteien, die aus Mangel an kleinen Wohnungen gezwungen sind, größere anzunehmen, als ihrem eigenen Bedarfe entsprechen würde.

Tabelle XXII.[2])

Zimmerzahl	Es kamen auf eine Haushaltung Personen allgemein	Vermieter	Aftermieter
1 (ohne Küche)	2,2	2,7	2,2
1 (mit „	3,0	3,5	2,8
2 (ohne „	3,0	5,2	2,6
2 (mit „	4,4	4,7	3,4
3 [3])	5,0	5,0	4,5
4	5,4	5,4	4,8
5	5,2	5,2	—
6	8,4	8,4	—

Die Vermieter wohnen also dichter gedrängt als ihre Aftermieter. In den größeren Wohnungen ist ein Aftervermieten selten.

Durch die Aftervermietung findet eine große finanzielle Abhängigkeit des Mieters von seinem Aftermieter statt. Zahlt letzterer seine Miete nicht pünktlich, so muß in vielen Fällen der Hauptmieter auch seinem Hausherrn die Miete schuldig bleiben, und die Folgen sind Pfändung, Expropriation u. s. w.

Hierin zeigt sich die schlimme Wirkung des Retentionsrechtes des Vermieters am Eigentume des Mieters bei Zahlungssäumigkeit; die häufig geradezu rücksichtslose Durchführung ihres Rechtes durch die Vermieter, beraubt den Expropriierten oft auch der nötigsten Möbelstücke. Daß auf diese Weise die Lust und Liebe zur Erhaltung eines geordneten Hauswesens der betreffenden Familie verloren geht, ist verständlich. Diese Tatsache ist um so

[1]) Beitr. z. Statistik, Ergänzungsbl. 5, S. 46.
[2]) Beitr. z. Statistik, Ergänzungsbl. 5, S. 47
[3]) Von drei Zimmern an hat fast jede Wohnung Küche oder Küchenanteil.

bedauerlicher, als das ganze Unglück häufig nur durch den Aftermieter verschuldet wurde, der, meist gänzlich mittellos, in keiner Weise herangezogen werden kann.

Fälle dieser eben geschilderten Art kommen dutzendweise gerade der Armenverwaltung zu Gehör und ich verweise hierzu auf die Abhandlung des Herrn Stadtrat Dr. Flesch in Frankfurt, dem das Armenamt untersteht, in Bd. XXX der Schriften des Vereins für Sozialpolitik.

In welcher Weise eine Aftervermietung der neu gebauten Wohnungen stattfindet, zeigt ein Vergleich aller zwischen den Volkszählungen von 1890 und 1895 entstandenen 10184 neuen Wohnungen mit den bei der Wohnungserhebung von 1895 darin ermittelten selbständigen Haushaltungen.

Tabelle XXIII.[1])

	Wohnungen mit Zimmerzahl.						
	1	2	3	4	5	6 u. m.	Zusammen
Neugebaut 1890—95 als vollständ. Wohnungen	179	2223	4350	1729	788	915	10184
Von diesen waren am 2. Dezember 1895 von mehreren Parteien bewohnt	—	41	299	109	25	10	484
	—	1,84 %	6,87 %	6,30 %	3,17 %	1,09 %	4,75 %
Zahl der Teilwohnungen	503	496	53	14	1	1	1068

Am meisten werden die Drei- und Vierzimmerwohnungen geteilt, da die betreffenden Wohnungen für ihre Mieter zu groß sind, und sie die Kosten nicht allein aufbringen können.

Im Jahre 1900[2]) waren 1473 Teilwohnungen mit 3015 Haushaltungen vorhanden; es bedeutet dies gegen 1895, wo 1552 Wohnungen geteilt und an 3215 Haushaltungen vermietet waren, in Anbetracht der Vergrößerung der Stadt eine kleine Besserung.

Sehr interessant ist es, zu betrachten, wie sich die Bevölkerung der Stadt zusammensetzt hinsichtlich des Verhältnisses zur Haushaltungsgemeinschaft, welcher der Einzelne angehört.

[1]) Beiträge zur Statistik Ergänzungsblatt 5, S. 49.

[2]) Beitr. z. Stat. Ergänzungsh. 7, S. 30.

Tabelle XXIV.[1])

Zusammensetzung der Bevölkerung nach dem Verhältnisse zur Haushaltungsgemeinschaft, welcher der Einzelne angehört.

	männlich	weiblich	Zusammen
Familienangeh. im engern Sinne .	103611 = 80,03 %	115331 = 79,84 %	218942 = 79,93 %
Mitglieder, welche nicht mit dem Haushaltungsvorstande verwandt sind . .	25860 = 19,97 „	29126 = 20,16 „	54986 = 20,07 „
und zwar:			
Pfleglinge, Pens. .	931 = 0,72 „	936 = 0,65 „	1867 = 0,68 „
Erziehungspers. .	15 = 0,01 „	190 = 0,13 „	205 = 0,08 „
Häusl. Dienstbot.	1490 = 1,15 „	20476 = 14,18 „	21966 = 8,02 „
Ländl. Gesinde .	19 = 0,01 „	6 = 0,00 „	25 = 0,01 „
Dienstbot.-Kind. .	45 = 0,03 „	60 = 0,04 „	105 = 0,03 „
Gewerbs- und Arbeitsgehilfen im Haushalte des Brotherrn . . .	4276 = 3,31 „	1103 = 0,76 „	5379 = 1,96 „
Zimmermieter . .	6388 = 4,94 „	2776 = 1,92 „	9164 = 3,34 „
Schlafgänger . .	12306 = 9,50 „	2067 = 1,43 „	14373 = 5,25 „
Auf Besuch . . .	364 = 0,28 „	1512 = 1,05 „	1876 = 0,69 „
Einquartierte Soldaten	26 = 0,02 „	— —	26 = 0,01

Der fünfte Teil der Bevölkerung setzt sich aus Personen zusammen, die nicht der Familie angehören, bei der sie wohnen. Drei Kategorien sind es, die uns dabei durch ihre starke Vertretung auffallen; es sind dies die Dienstboten, die Zimmermieter und die Schlafgänger.

Den überhaupt größten Anteil an fremden Elementen stellen die Dienstboten dar, von denen die weiblichen bei weitem überwiegen. Es kommen auf 100 weibliche Personen 14,18 Dienstboten, während die männlichen nur 1,15 % ihres Geschlechtes ausmachen.

Umgekehrt ist das Verhältnis bei den Zimmermietern und Schlafleuten, wo das weibliche Element geringer vertreten ist.

[1]) Beitr. z. Statist. Ergänzungsh. 7, S. 62.

Tabelle XXV.[1]

Wohnungen mit Zimmerzahl	Summe der Haushaltungen	Darunter Haushaltungen mit		
		Dienstboten	Zimmermietern	Schlafleuten
1 (ohne Zubehör)	1686	7 = 0,42 %	9 = 0,53 %	30 = 1,78 %
1 (mit „	3883	107 = 2,76 „	51 = 1,31 „	316 = 8,14 „
2 (ohne „	1530	50 = 3,27 „	41 = 2,68 „	134 = 8,76 „
2 (mit „	15426	755 = 4,89 „	595 = 3,86 „	2567 = 16,64 „
3 „ „	19351	2058 = 10,64 „	2403 = 12,42 „	4539 = 23,46 „
4 „ „	8734	3193 = 36,56 „	1594 = 18,25 „	1210 = 13,85 „
5 „ „	5394	3879 = 71,91 „	904 = 16,76 „	364 = 6,75 „
6 „ „	2680	2347 = 87,57 „	334 = 12,46 „	98 = 3,66 „
7 u. mehr „	2578	2447 = 94,96 „	249 = 9,66 „	49 = 1,90 „
Zusammen:	61262	14843 = 24,23 %	6180 = 10,09 %	9307 = 15,19 %
			15487 = 25,18 %	

Etwa die Hälfte aller Haushaltungen der Stadt (30330 von 61262) hat neben den Familienangehörigen noch fremde Elemente. 14843 Haushaltungen oder 24,23% haben Dienstboten. Mit dem Wachstum der Stadt nimmt dieser Prozentsatz ab; 1895 waren es noch 27,7%, 1890 sogar 32,5%. Die meisten Dienstboten finden sich in den größeren Wohnungen, und von 100 Wohnungen von sieben und mehr Zimmern werden in 94,96 solche beherbergt.

Zimmermietern und Schlafleuten gaben 15487 Haushaltungen Unterkunft; das sind 25,18%; dies bedeutet eine Steigerung gegen 1895, wo es 22,6% waren und gegen 1890, wo der Prozentsatz 24,6 betrug.

Also ist ein weiteres Vordringen des Übelstandes des Aftervermietens zu konstatieren.

Besonders die Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind es, deren Inhaber mit Vorliebe Zimmermieter und Schlafleute aufnehmen.

Die Äußerungen der Wohnungsnot waren es, die uns in diesem Abschnitte beschäftigt haben; d. h. also die Zustände, wie sie tatsächlich vorhanden sind, der großen Menge aber in ihrer vollen Schärfe selten zum Bewußtsein kommen. Es sind wohl meistens nur die Leute, die beruflich wie Ärzte, Armenpfleger u. a. eine große Zahl von Wohnungen besuchen müssen, die sich aus

[1] Beitr. zur Statistik, Ergänzungsheft 7, S. 31.

eigener Anschauung ein Bild von diesen Dingen machen können, ohne daß die Statistik zu Hilfe zu kommen braucht.

Die meisten Wohlhabenden kennen die Wohnungsnot nur aus den Zeitungen und geben ihr Vorhandensein bestenfalls nur unter besonderen Verhältnissen zu. Geht man nun mit einem von ihnen durch die neuen Gegenden der Stadterweiterung, wo an vielen Fenstern Zettel angeklebt sind mit „Wohnung zu vermieten“, so hat der Kenner der Wohnungsnot einen schweren Stand. Augenscheinlich beweisen die Tatsachen das Gegenteil, und es gehört eine gute Dosis Rednergabe dazu, um dem zweifelnden Begleiter klar zu machen, daß diese leerstehenden Wohnungen von vier, fünf und mehr Zimmern nur beweisen, daß für diese kein Bedarf vorhanden ist, während bei den kleinsten Wohnungen ein chronischer Mangel herrscht. Eine Beobachtung, die leicht zu machen ist, entschuldigt eigentlich vielfach das geringe Verständnis, das in den höheren Klassen gegenüber der Wohnungsfürsorge der minder Bemittelten besteht. Man wird sich nämlich selten klar darüber, einen wie großen Teil der Bevölkerung die Arbeiter und die mit ihnen sozial auf einer Stufe Stehenden mit ihren Familien ausmachen. Wie ist das zu erklären?

Das pulsierende Leben der Großstadt kommt auf den Straßen mit ihrem Verkehre eigentlich in erster Linie zum Ausdruck. Rein äußerlich genommen, sind es schon die Häuser der Wohlhabenden, die den größten Raum einnehmen in den Gegenden, in welchen überhaupt von einem Großstadtleben die Rede ist, und in denen sich dieses konzentriert. Wir nehmen natürlich hier Städte aus, in denen die Arbeiterbevölkerung einen ganz überwiegenden Anteil bildet, da wir ja Verhältnisse im Auge haben, wie sie vor allem in Frankfurt vorhanden sind und überhaupt in solchen Orten, die nicht die Signatur der reinen Fabrikstadt besitzen. Die schon äußerlich durch ihre engen Gassen und schlechten Häuser gekennzeichneten Teile der Stadt sind ja nicht allzu verbreitet. Es sind eigentlich nur die Altstadt und die ältesten Bezirke von Sachsenhausen, Bornheim, Bockenheim und den Vororten, die schon ihrem Aussehen nach wenig vertrauenerweckend sind und einen Rückschluß auf den Zustand der Wohnungen nahe legen.

Diese Teile der Stadt bilden allerdings für die Wohlhabenden mehr oder weniger ein noli me tangere. Aber keiner macht sich klar, welche Menge armer Leute darin wohnt, mehr, als die meisten

überhaupt ahnen. Dazu kommt, daß dieses Proletariat die Hauptstraßen auch nicht annähernd in dem Prozentsatze bevölkert, als es die übrigen Volksklassen tun, und so wissen die Bessergestellten oft recht wenig von der großen Zahl der in Dürftigkeit lebenden Massen.

Wir möchten aber in diesen unteren Schichten zwei Teile unterscheiden, nämlich einmal die Menge, die den ältesten Teil der Stadt bewohnt und von der soeben die Rede war, und sodann die Bevölkerungsklassen, die zwar auf ähnlicher sozialer Stufe sich befinden, aber doch in neueren Stadtteilen mit breiteren Straßen und äußerlich schönen Häusern wohnen. Aber im Innern der Gebäude sieht es fast gerade so trostlos aus wie in den ältesten Teilen der Stadt. Es sind dies die Gegenden, wo Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen vorhanden sind, die durch die Aftervermietung die Wohnungsnot in all ihrem Elend in erster Linie darstellen. Während aber bei der ersten Kategorie jeder sich schon eine Vorstellung von der Wohnweise der darin hausenden Bevölkerung machen kann, merkt in diesen breiteren Straßen der Passant nichts von dem Elend, das sich hinter den hohen Mauern verbirgt; allenfalls beklagt er sich über die vielen Kinder, die ihm beim Spielen zwischen die Beine laufen, ohne aber weitere Betrachtungen über das Heim dieser Kleinen anzustellen.

So deutet sich eine Wohnungsnot in den weitaus größten Teilen der Stadt äußerlich gar nicht an, und die Bewohner selbst haben noch meist so viel Schönheitssinn, daß sie an die paar Fenster nach der Straße zu ihre besten Vorhänge anbringen und so den Schein der Wohlhabenheit erwecken. Zur Ehre Frankfurts sei es aber doch gesagt, daß nicht im entferntesten die entsetzlichen Zustände herrschen, wie sie z. B. in Berlin mit seinen Hinterhäusern, Kellerwohnungen und dergleichen überwiegend zu finden sind.

Die genauen Untersuchungen, die sich auf Grund des amtlichen Materials machen lassen, beseitigen alle Zweifel über das Bestehen eines Notstandes.

Wir haben gesehen, wie schon der Wohnungsuchende in einer bedrängten Lage ist hinsichtlich der Auswahl, da ihm der Wohnungsmarkt keine genügenden Angebote machen kann. Häufig ist er dann genötigt, eine größere Wohnung zu nehmen, als er eigentlich braucht, und deshalb wird ein Teil in Aftermiete gegeben.

Die hohen Preise zwingen auch viele Familien, deren Wohnung gerade für ihre Bedürfnisse reicht, doch noch Schlafleute aufzunehmen.

Es kann hier nicht der Ort sein, all das Elend und Unglück zu schildern, das sich an die Institution der Aftermiete anknüpft, die einen der wundesten Punkte der Wohnungsfrage bildet.

Alle Reformen, sie mögen heißen wie sie wollen, haben am letzten Ende doch den Zweck, der Familie wieder das Heim zu verschaffen, das ihr in wachsendem Maße abhanden gekommen ist.

III. Ursachen der Wohnungsnot.

Wenn eine größere Zahl von Menschen an einem Ort zusammenkommt, so entsteht stets die Schwierigkeit, sie in geeigneter Weise unterzubringen. Das Wachstum unserer Städte ist, besonders in den Zeiten eines wirtschaftlichen Aufschwunges, ein außerordentlich schnelles gewesen und die vom Lande Zuziehenden waren nicht sehr wählerisch in Bezug auf die Beschaffenheit ihrer Wohnung.

Frankfurt hat im letzten Jahrzehnt um durchschnittlich 6000 bis 8000 Menschen jährlich zugenommen, und die erste Voraussetzung, um diesen Zuwachs bequem aufnehmen zu können, ist, daß genügend Flächen Landes für die Ansiedlung zur Verfügung stehen. Obgleich nun die Stadt durch keinerlei natürliche Schranken in ihrer Ausbreitung gehemmt ist, so haben doch Hindernisse wirtschaftlicher Art die Erschließung von Baugelände sehr erschwert.

In erster Linie ist es die starke Zersplitterung des Grundbesitzes, die verhindert, daß eine größere Zahl bebauungsfähiger Plätze an den Markt kommt.

Die freiwilligen Umlegungen führen nur sehr langsam zum Ziele, und deshalb hat die später zu behandelnde lex Adickes den Umlegezwang für gewisse Fälle eingeführt.

Auch die Grundstücksspekulation trägt durch längeres Zurückhalten des Landes vom Grundstücksmarkte vielfach dazu bei, daß die angebotene Fläche baureifen Landes verhältnismäßig klein ist. Eine Inbesitznahme des ganzen Bodens rings um die Stadt durch Terraingesellschaften, die den Preis der Grundstücke künstlich in die Höhe treiben könnten, hat in Frankfurt glücklicherweise

nicht stattgefunden. Wenn trotzdem einzelne Stadtteile jahrzehntelang in ihrer Entwicklung zurückgeblieben sind, so liegt die Schuld nicht an der Bodenspekulation, sondern es sind Zufälligkeiten, wie die Vorlagerung von Privatparks, die einer Ausdehnung der Bebauung nach dieser Richtung hin auf längere Zeit im Wege stehen.

In denjenigen Gegenden, in denen bebauungsfähiges Land vorhanden ist, hat sich infolgedessen die Spekulation um so lebhafter betätigen und größere Gewinne an der steigenden Grundrente machen können.

Die wachsenden Anforderungen, die an die Güte des Baumaterials und an die Art des Bauens gestellt werden, haben sehr erhöhend auf die Baukosten gewirkt. Besonders in den Zeiten aufsteigender Konjunktur, in denen die Industrie ihre Betriebe stark vergrößert, werden die Baumaterialien so verteuert, daß besonders die Herstellung kleiner Wohnungen stark beeinträchtigt wird.

In vielen Fällen enthalten die Bauordnungen für die größten Mietskasernen wie für die kleinsten Arbeiterhäuser gleiche Vorschriften in Bezug auf Mauerstärken, Holzverwendung u. a. m., trotzdem die Feuersgefahr in den kleinen Gebäuden eine ungleich geringere ist, als in Massenquartieren. Da nun jedes einzelne Haus schon an sich mehr Kosten verursacht, als ein größerer zusammenhängender Komplex von Wohnungen, so hat man zur Förderung des Baues kleinerer Gebäude für ein bis zwei Familien gewisse Erleichterungen in der Bauordnung vorgesehen, welche die Herstellungskosten verringern.

Vielfach sind auch die Straßen, an denen nur Wohngebäude stehen, viel breiter und dadurch kostspieliger, als es für den Verkehr notwendig ist; in den neueren Bauplänen sind aus diesem Grunde weniger tiefe Baublöcke und schmälere Straßen für Wohnviertel vorgesehen.

Eine der Hauptursachen der Wohnungsnot ist die ungenügende Bautätigkeit in Ein- bis Dreizimmerwohnungen.

Zwei Erscheinungen sind es, die hauptsächlich die Schuld daran tragen. Vor allem die allgemeine Abneigung der Privatbauspekulation gegen die Herstellung von Häusern mit Kleinwohnungen, die ihren Grund in dem Fehlen von Liebhabern für derartige Gebäude findet. Die Hausbesitzer haben es lieber mit wenigen Parteien in ihrem Hause zu tun, die größere Wohnungen

beziehen und wohlhabend sind, als mit einer Reihe von Familien in Kleinwohnungen, zumal bei dieser Kategorie von Mietern häufig Umzüge stattfinden, und die Eintreibung der Mieten vielfach mit Schwierigkeiten verbunden ist.

Besonders erschwert wird aber die Herstellung von Häusern mit kleinen Wohnungen durch den Umstand, daß die zweiten Hypotheken für solche Gebäude von Privaten sehr ungern gegeben werden.

Es liegt auf der Hand, daß die Wohnungsverhältnisse bedeutend bessere wären, wenn die Mieter höhere Preise zahlen könnten, d. h. wenn ihr Einkommen größer wäre. Allerdings würde bei einer allgemeinen Steigerung des Lohnniveaus der unteren Klassen leicht wieder eine Erhöhung der Mieten zu befürchten sein. Es ist jedoch anzunehmen, daß die Bauspekulation sich mehr mit der Herstellung von Kleinwohnungen befassen würde, wenn höhere Mieterträgnisse zu erzielen wären. Daß aber auch unter den jetzigen Verhältnissen eine gute Rentabilität zu erzielen ist, das zeigen die Erfolge der im nächsten Kapitel näher zu besprechenden Baugesellschaften.

In früheren Jahren glaubte man, daß die Beteiligten sich den Mißständen gegenüber selbst wehren würden, und man hielt Eingriffe öffentlicher Körperschaften für unangebracht. Wo wirklich etwas geschah, da hatte doch das Gefühl der bloßen Wohltätigkeit die Oberhand und auf dieser Basis ließen sich große Reformen nicht durchführen.

Es war aber eine Täuschung anzunehmen, daß die große Masse der Bevölkerung mit der zunehmenden Bildung auch Verständnis für die Notwendigkeit gesunden Wohnens bekommen habe. Genußsucht und der für Vergnügungen an und für sich am ehesten geeignete Boden der Großstädte wirkten zusammen, um die heranziehende Arbeiterbevölkerung zu veranlassen, die Ausgaben für die Wohnung als eine lästige Fessel anzusehen, die sie hinderte, ihr Geld für Augenblicksgenüsse auszugeben.

Waren so von seiten der Mieter die Ansprüche auf das niedrigste geschraubt, so hatten die Vermieter es leicht, die größtmöglichste Ausnutzung eintreten zu lassen, und schließlich war der Raum auf einem Strohsacke, der an den Schläfer abgegeben wurde, die einzige Wohnstätte für den Arbeiter, wenn er seine Tätigkeit in der Fabrik beendet hatte. Es gehört keine große Prophetengabe dazu, um nicht mit Sicherheit die Folgen dieser

Zustände vorauszusagen. Das Wirtshaus dient als willkommenes Bindeglied zwischen Arbeitsstätte und Schlafstelle, Alkoholgenuß wie Kartenspiel mit ihren demoralisierenden Wirkungen bilden schließlich das höchste Lebensziel seiner Besucher.

Diese Übelstände waren es, die vor allem in England, wo zuerst das Elend der arbeitenden Klassen in den Industriezentren sich fühlbar machte, die Aufmerksamkeit eines kleinen Teiles Gebildeter und Einsichtsvoller auf sich zog. Staat, Gemeinden und größere Gesellschaften sind in ihrer Tätigkeit für die Besserung der Wohnungsverhältnisse bahnbrechend vorgegangen. In den übrigen Kulturstaaten erwachte allmählich das soziale Gewissen auch in dieser Frage, und besonders in Deutschland bringt man ihr das größte Interesse entgegen.

Von Wichtigkeit ist es, daß die Reformen möglichst einheitlich durchgeführt werden und ein Eingreifen des Reiches durch seine Gesetzgebung ist das Ziel, das sich der „Verein Reichswohnungsgesetz", dessen Sitz in Frankfurt a. M. ist, gesteckt hat.

Die Einzelstaaten sind ebenfalls nicht müßig geblieben und haben das ihre beigetragen, sei es durch Erlaß von Gesetzen, sei es durch Bereitstellung von Mitteln für positive Tätigkeit.

Dann sind es aber vor allem die großen Städte, die ja die ganze Sache am ehesten angeht, welche in den letzten Jahren die praktische Wohnungspolitik gefördert haben.

Frankfurt a. M. darf es sich zum Ruhme anrechnen, hierbei mit an erster Stelle zu marschieren und als leuchtendes Vorbild für andere Gemeinden zu dienen.

IV. Die Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a. M. und ihre Leistungen.

A. Gesetzgebung und Verwaltung.

Wo die Kräfte des Einzelnen versagen, da ist es die Gesamtheit, die in den verschiedensten Gestaltungen, sei es als Staat und Gemeinde, sei es als private Korporation, sucht, ihre Ziele zu erreichen.

So ist man auch in der Wohnungsfrage zu der Einsicht gelangt, daß mit dem freien Spiel der Kräfte nichts zu erreichen ist, und daß die Dinge von einem gewissen einheitlichen Stand-

punkte aus betrachtet einer Besserung entgegengeführt werden müssen.

In früheren Zeiten durfte jeder bauen, wie er wollte, und es waren nur wenige Vorschriften, die aus selbstverständlichen Rücksichten beachtet werden mußten. So war die Straße in bestimmter Breite freizuhalten, damit die Wagen durchfahren konnten, und vor allem waren es militärische Gründe, die noch mitspielten, um nämlich den Truppen ungehinderten Durchzug zu ermöglichen.

Der Zustand der Straßen und Häuser im alten Frankfurt war für unsere heutigen Begriffe ein ganz erbärmlicher. Horne erzählt in seiner Geschichte von Frankfurt, wie die Schweine bis zum 14. Jahrhundert tagsüber auf den Gassen herumliefen und ein Passieren der Straßen infolge des fußhohen Schmutzes nicht zu den größten Annehmlichkeiten gehört habe. Die Ratsherren begaben sich deshalb meist in Holzschuhen zu den Sitzungen und mußten diese schützenden Hüllen vorschriftsmäßig vor Betreten des Sitzungssaales ablegen.

Die Häuser waren aus Holz hergestellt und die Wände waren mit Stroh und Lehm bekleidet. Das erste Gebäude, das ganz aus Stein bestand, wurde 1464 errichtet und erregte damals berechtigtes Aufsehen. Es hat den Namen „Steinernes Haus" bis auf den heutigen Tag behalten; die Gemeinde kaufte das am „Alten Markt" befindliche historische Gebäude, um es der Nachwelt zu erhalten.

Der Rat erließ häufig Verordnungen gegen die Verwendung von Schindeln und Strohdächern,[1]) so 1336, 1439 und 1474; ihre so oft notwendig werdende Neuverkündigung deutet darauf hin, daß das Verbot vielfach nicht beachtet wurde.

Nach den zwei berühmten großen Bränden der Jahre 1711 und 1719 wurden bestimmte Normen für die Errichtung von Bauwerken aufgestellt. Bei der Niederlegung der Festungswerke von 1805 ab wurde zur Erhaltung der freien Lage der Anlagen die sog. „Wallservitut" erlassen, welche für die an den Promenaden angrenzenden Grundstücke der Wallstraßen gewisse Bau- und Benutzungsbeschränkungen vorschrieb. Da durch die neuere Gesetzgebung die Rechtslage nicht genügend geklärt war, und die Möglichkeit einer eventuellen Schädigung der Stadt nicht ausgeschlossen schien, so nahm der preußische Landtag im Früh-

---

[1]) Siehe „Frankfurt a. M. u. seine Bauten", herausgegeben vom Architekten und Ingenieurverein 1886.

jahr 1903 ein Gesetz an, das die guten Wirkungen der Wallservitut auch für die Zukunft rechtlich sicher stellte.

In den dreißiger Jahren erfolgten gesetzliche Bestimmungen in Frankfurt über die Anlage von Schornsteinen und 1849 wurden für die Neustadt vor den Toren Verordnungen über die Baugrenzen gegen den Nachbarn, den sog. „Bauwich“, erlassen. Die folgenden Jahre brachten noch Bestimmungen über die Höhe der Gebäude, die Brandmauern und anderes.

Seit 1884 besteht ein systematisches Baustatut, das bis in die jüngste Zeit in fortwährenden Abänderungen sich den modernen Grundsätzen anzupassen sucht.

Die Polizeiverordnungen vom 13. Oktober 1891 und vom 2. Juli 1897 mit Abänderung vom 16. September 1902 regeln das Bauen in der Außenstadt Frankfurt a. M.

Es wird eine genaue Bezeichnung der Begrenzung der Außenstadt, die in eine äußere und eine innere Zone mit verschiedenen Baubeschränkungen geteilt ist, gegeben. Die schon früher erwähnte Einteilung der Stadt in Wohnviertel, Fabrikviertel und gemischte Viertel ermöglicht die Anlage ruhiger Wohnstraßen. Ferner werden Vorschriften gemacht über den Bauwich, die Gebäudehöhe und die Anzahl der Wohngeschosse, die in den Außenbezirken möglichst gering angesetzt ist. Den Hintergebäuden, ihrer Zugänglichkeit und Stellung, ist ein besonderer Paragraph gewidmet, da bei diesen die Vorschriften der Hygiene am ehesten verletzt werden, und besondere Maßregeln gegen die Feuersgefahr getroffen werden müssen.

Um Luft und Licht überall freien Zutritt zu gewähren, sind genauere Angaben gemacht über die Größe der Fläche, die von dem Grundstück unbebaut liegen bleiben muß und entweder als Hof oder als Gärtchen eine wichtige Funktion ausübt.

Bauliche Anlagen, welche die Straße verunstalten würden, dürfen an diesen nicht errichtet werden; für Stallungen und andere Gebäude, die eine angemessene architektonische Ausbildung erhalten, sind Ausnahmen gestattet.

Fachwerkbauten finden nur unter ganz besonderen Bedingungen Genehmigung, und Anlagen, welche den Bewohnern benachbarter Grundstücke schädlich sein könnten oder für das Publikum überhaupt eine Belästigung darstellen würden, sind in den Wohnvierteln gänzlich verboten.

So sucht die Behörde schon durch die äußere Anordnung der

Gebäude gesunde Zustände zu schaffen. Aber auch die Bauart der Häuser selbst ist genauen Bestimmungen unterworfen.

Die Bauordnungen vom 27. März 1896, 10. Juni 1898, mit Abänderung vom 15. März 1901, die auch später noch in kleineren Punkten Revisionen unterzogen wurden, regeln vor allem die Bauerlaubnis und die Anzeigepflicht. Nach der Einreichung der Pläne wird der Baubescheid erteilt, und während des Bauens findet eine mindestens dreimalige baupolizeiliche Prüfung statt. Die erste, die sog. „Sockelabnahme" erfolgt, sobald der Neubau fundamentiert und bis zur Sockelhöhe gediehen ist; die zweite Prüfung, die sog. „Rohbauabnahme", wird vorgenommen, sobald das Gebäude unter Dach ist. Nach beendigter Bauausführung findet dann die „Gebrauchsabnahme" statt. Kein Haus darf bezogen werden, bevor sechs Monate seit der Rohbauabnahme verstrichen sind, da sonst die Bewohner leicht Krankheiten infolge der in jedem Neubau vorhandenen Feuchtigkeit ausgesetzt sind.

Die Bauordnung gibt dann eine ganze Reihe von Einzelvorschriften, so über das Einhalten der Straßen- und Baulinie, den Gebäude- und Grenzabstand, über Hofraum, Gebäudehöhe, Dächer und Vorbauten; Überhänge, die im alten Frankfurt so beliebt waren, müssen jetzt bei Umbauten beseitigt werden und erhalten zur Neuherstellung nur in ganz besonderen Fällen die Konzession

Weiter werden Angaben gemacht über die Beschaffenheit der Baumaterialien, der Fundamentierung, der Auffüllung des Bodens, sowie die Errichtung der Wände und der Decken. Zum Schutze gegen den schmelzenden Schnee sind auf den Dächern Schneefänge anzubringen. Die Sicherheit der Bewohner, besonders bei Feuersgefahr, erfordert entsprechend breite Flure und Treppen, und zum besseren Anfahren der Feuerwehr sind bei bestimmten Tiefen Durchfahrten vorzusehen.

Aus Gesundheitsrücksichten wird der Ent- und Bewässerung der Grundstücke große Aufmerksamkeit zugewendet, und auch die Feuerungsanlagen mit den Kaminen bilden den Gegenstand berechtigter obrigkeitlicher Fürsorge. Daß für Theater and andere Orte, an denen viele Menschen zusammenkommen, besondere Vorsichtsmaßregeln getroffen werden, versteht sich von selbst, und es sind daher auch für derartige Unternehmungen genaue Verordnungen erlassen worden.

Um den Schönheitssinn nicht empfindlich zu verletzen,

müssen die Hausbesitzer die Fassaden anstreichen lassen, vorausgesetzt, daß diese nicht aus Werkstein oder in gefugtem Backsteinbau errichtet sind. Weiße Farbe darf überhaupt nicht verwendet werden, um eine Belästigung der Augen zu verhüten.

Die Gebäude sind alle in ordnungsmäßigem Zustande zu erhalten, bei Baufälligkeit sind alle notwendigen Maßnahmen zu treffen und die Baupolizeibehörde davon in Kenntnis zu setzen.

Auch für die Anlage von Gas- und elektrischen Einrichtungen bestehen genaue Vorschriften.

So greift die Behörde überall ein, wo bei der Herstellung des Bauwerkes Mängel eintreten können, und die Ansprüche, welche von der Baupolizei gestellt werden, sind auch weitgehend genug, um „gesunde" Wohnungen zu garantieren.

Wie ist es aber dann möglich, daß trotz aller schönen Vorschriften die ungeheuerlichen Mißstände vorhanden sind?

Die Beantwortung dieser Frage ist sehr leicht. Die Baupolizei hat nämlich nur die Berechtigung zum Einschreiten, wenn das Haus gebaut wird, d. h. sie überwacht die Bauausführung. Ist das Haus aber bewohnt, so kann nur Baufälligkeit ein Grund sein, die Behörde in Tätigkeit treten zu lassen. Über die Art und Weise der Bewohnung aber besteht zur Zeit gar keine Verordnung, die einen Einfluß auf die Wohnweise ausüben könnte.

Der Gedanke, eine sog. Wohnungsinspektion einzurichten, d. h. eine Behörde, deren Aufgabe es ist, eine periodische Revision der Wohnungen vorzunehmen und bei Überfüllung, Gesundheitsschädlichkeit und anderen Mißständen eine Räumung resp. Schließung vorzunehmen, hat überall den größten Anklang gefunden. Aber in den wenigsten Städten ist es gegenwärtig möglich, eine derartige Institution mit Erfolg durchzuführen, da die nötige Zahl von leeren Wohnungen nicht vorhanden ist, in denen man die aus ihrer früheren Behausung vertriebenen Familien unterbringen könnte.

Die Wohnungsinspektion muß Hand in Hand gehen mit der Herstellung neuer Wohnungen; sie ist ein unentbehrliches Hilfsmittel zur Besserung der Verhältnisse, aber nur mit Vorsicht und langsam durchzuführen, da sonst die Schäden zwar an einer Stelle gebessert sind, aber dafür in einer anderen Gegend sich um vieles verschlimmern.

Der Magistrat hat mit dem Polizeipräsidium schon den Plan einer Wohnungsinspektion ausgearbeitet; man kann sich aber

wegen der ungünstigen Lage des Wohnungsmarktes nicht entschließen, ihn jetzt schon zur Ausführung zu bringen, da erst eine größere Zahl kleiner Wohnungen vorhanden sein muß, um wirkungsvoll vorgehen zu können.

Um den schlimmen Zuständen, die, wie wir gesehen haben, bei der Aufnahme von Schlafleuten und Zimmermietern bestehen, einigermaßen entgegenzuwirken, wurde am 30. Juli 1892 eine Polizeiverordnung, betr. das Schlafstellenwesen, erlassen, die sich auf Frankfurt und die Vorstädte Eschersheim, Heddernheim und Rödelheim erstreckt.

Niemand darf Schlafgänger aufnehmen, wenn nicht für diese und für jedes Familienmitglied pro Kopf mindestens 3 qm Bodenfläche und 10 cbm Luftraum vorhanden sind. Für Kinder unter 6 Jahren sind $^1/_3$, von 6—14 Jahren $^2/_3$ der betreffenden Maße zulässig. Bei besonders guter Lüftung des nicht zu ebener Erde gelegenen Raumes können selbst für Erwachsene auf Widerruf 8 cbm erlaubt werden. Genügende Luftzufuhr durch nach außen gehende Fenster muß vorhanden sein, und eine direkte Verbindung des Zimmers mit Abtritten ist aus hygienischen Rücksichten nicht gestattet; auch müssen alle Schlafräume gedielt sein. Zur Erhaltung der Sittlichkeit sind eingehende Vorschriften erlassen. So muß für jedes Geschlecht ein besonderes Zimmer vorhanden sein, das einen getrennten, verschließbaren Eingang besitzt; auch hat eine völlige Absonderung der von der Familie benutzten Gelasse von denen der Fremden zu erfolgen. Für jeden Schlafgast muß eine besondere Lagerstätte vorhanden sein; zwei Personen dürfen nur zusammen schlafen, wenn es sich handelt um Eheleute, Kinder unter 12 Jahren und um ein und derselben Familie angehörige Personen gleichen Geschlechtes.

Die Ausstattung der Lagerstätte muß mindestens aus einem Strohsack und wollener Decke bestehen, deren Überzüge reinlich zu halten und mindestens alle vier Wochen zu waschen sind; bei einer Beanstandung durch die revidierenden Polizeibeamten hat ein Wechseln der Wäsche sofort zu erfolgen. Für je zwei Schlafgäste muß mindestens ein Waschzeug und ein Handtuch vorhanden sein; das Übereinanderstellen der Betten ist verboten. Die Räume sind reinlich zu halten; sie müssen jeden Morgen ausgekehrt und allwöchentlich gescheuert werden. Die Vermieter machen sich strafbar, wenn sie Personen aufnehmen, die vielleicht die Unsittlichkeit fördern könnten.

Jede Aufnahme von Schläfern ist binnen drei Tagen bei der Polizei anzumelden. In jedem Raume der zur Vermietung bestimmt ist, hat ein Abdruck dieser Polizeiverordnung aufzuhängen unter gleichzeitiger Angabe der höchst zulässigen Belegung.

Diese Vorschriften sind bei genauer Durchführung sehr wohl geeignet, eine Besserung herbeizuführen; es erscheint jedoch aus denselben Gründen, die einer allgemeinen Einführung der Wohnungsinspektion entgegenstehen, sehr zweifelhaft, ob diese Schlafstellenverordnung mit der wünschenswerten Schärfe gehandhabt werden kann. Auch gehört ein großes und geschultes Beamtenpersonal dazu, um auch alle Haushaltungen zu erfassen, die Schlafgänger aufnehmen, da sonst in den nichtkontrollierten Fällen die Zustände durch größeren Andrang sich nur verschlimmern.

Eine der wichtigsten Aufgaben der Behörden ist es, Richtung und Art der Entwicklung der Bautätigkeit anzugeben und die vorhandenen Strömungen in ein geebnetes Bett zu weisen.

Schon an anderer Stelle zeigten wir die Wichtigkeit der Aufstellung geeigneter Fluchtlinienpläne zur Stadterweiterung.

Das bebaute Gebiet von Frankfurt ist in weitem Kreise von einem Netze projektierter Straßenanlagen umspannt, dessen Ausbreitung und Ausdehnung zu den verantwortlichsten Aufgaben der Verwaltung gehört.

Es müssen alle modernen Prinzipien berücksichtigt werden, die in Betracht kommen. Breite Straßen, die voraussichtlich starken Verkehr aufzunehmen haben, besonders Radialstraßen; Ringstraßen mit Alleen, die das Bild der Stadt verschönern, während schmalere Wohnstraßen ein ruhiges Heim ermöglichen.

Erst mit dem Beginn der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts, seitdem Oberbürgermeister Dr. Adickes an der Spitze der Stadt steht, sind in der Anlage der Straßenpläne neue Grundsätze zur Geltung gelangt.

Man sehe sich z. B. das Alignement zwischen Hauptbahnhof und Bockenheim an, das schon Ende der 80er Jahre aufgestellt wurde, und vergleiche es mit dem schließlich tatsächlich zur Ausführung gelangten, das noch teilweise seiner Vollendung harrt, so wird einem sofort der große Unterschied klar. Das ursprüngliche Projekt war einfach durch Verlängerung bestehender Straßen entstanden und in gewissen Abständen wurden Querstraßen eingelegt.

Wie anders heute! An Stelle der Monotonie quadratischer

Baublöcke sucht man nach Formen, die eine rationelle Bebauung durchaus zulassen, aber die Straßen sind den verschiedensten Bedürfnissen gemäß ausgestaltet.

Platzartige Erweiterungen mit hübschen gärtnerischen Anlagen beleben die Gegend, und so wird dem Bedürfnisse nach Ruhe und Gesundheitspflege ebenso Rechnung getragen, wie den ständig wachsenden Anforderungen des Verkehrs.

Die Tätigkeit der Behörden erstreckt sich, wie wir gesehen haben, so weit, daß nur der Bodenbesitzer seinen Platz an einen Baulustigen zu verkaufen braucht, der nach den gegebenen Vorschriften in bestimmter Weise das Haus herzustellen hat.

Und in der Tat, den letzten Effekt, die Bautätigkeit selbst, kann die Obrigkeit nicht herbeiführen, das muß sie der Initiative der Einzelnen überlassen, da dies ja ganz persönliche Willensäußerungen sind.

Aber es gibt da doch noch einen Zustand, der bewirken kann, daß alle Stadterweiterungspläne unausgeführt bleiben, nämlich die Zersplitterung des Grundbesitzes.

Beabsichtigt die Stadt an irgend einer Stelle ein Gebiet der Bebauung zu erschließen, so kommt es häufig vor, daß der eine oder der andere der Anlieger das ganze Vorhaben illusorisch macht.

Die verschiedenen Grundstücke werden nämlich von den Straßen in den wenigsten Fällen derart geschnitten, daß jeder Besitzer ein Stück so an der Straße liegen hat, daß es sich zur Bebauung eignet. Nur durch gütliche Übereinkunft ist es bisher möglich gewesen, oft nur unter den größten Schwierigkeiten und Zeitverlusten, durch Zusammenlegung annehmbare Verhältnisse herbeizuführen.

Weigerte sich aber ein Grundstücksbesitzer, so konnte man ihm nur durch ein langwieriges Expropriationsverfahren seinen „Schikanierzwickel" abkaufen. Speziell in Frankfurt sind in dieser Beziehung Zustände entstanden, die eine ernste Gefahr für die Entwicklung der Stadt bilden.

Frankfurts Oberbürgermeister legte bald nach seinem Amtsantritt im Jahre 1892 dem preußischen Landtage ein Gesetz vor, das den Titel führte: „Gesetz, betr. Stadterweiterungen und Zonenenteignungen", und den Städten eine bessere Handhabe bieten sollte, um renitenten Grundbesitzern beizukommen, so daß der

Einzelne nicht auf Kosten der Allgemeinheit, vielleicht ohne selbst direkten Vorteil davon zu haben, Widerstand leisten könnte.

Das Gesetz, das unter dem Namen „Lex Adickes" bekannt geworden ist, machte im Laufe der Jahre viele Wandlungen durch, bis es endlich am 16. Juni 1902 endgültig angenommen wurde.

Auf manchen Seiten ist eine Abneigung gegen das Gesetz vorhanden, da es einen ziemlichen Eingriff in das Privateigentum darstellt. Aber gerade für Frankfurt liegen die Dinge so, daß unbedingt etwas geschehen muß.

Näheres geht aus der Begründung des Berichtes hervor, den die „IX. Kommission über den Entwurf eines Gesetzes, betr. Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M.", in der Sitzung des Herrenhauses am 26. März 1901 erstattet hat.

Im Jahre 1900 umfaßte der Gemeindebezirk Frankfurt a. M. 8014 ha,[1]) von denen jedoch für die Bebauung große Gebietsteile entweder überhaupt nicht oder zur Zeit nicht in Betracht kommen.

Es scheiden nämlich aus:

1. Die bereits bebauten Stadtteile, wobei zu bemerken ist, daß die von der Stadt aus ihrem Besitz zur Bebauung in Sachsenhausen und im Norden der Gemarkung aufgeschlossenen Gelände in den letzten Jahren nahezu vollständig veräußert und bebaut sind	1310 ha.
2. Die Waldungen, Wasserläufe, Eisenbahnen, Friedhöfe, Parks	4122 „
3. Die Ländereien einiger Großgrundbesitzer, welche die bauliche Erschließung ihres Geländes zur Zeit nicht beabsichtigen	426 „
4. Die von den zahlreichen Berufsgärtnern gärtnerisch genutzten Ländereien, weil die Besitzer ihrer zur Ausübung ihres Lebensberufes auch fernerhin bedürfen (namentlich in Sachsenhausen)	356 „
5. Die zu Fabrik- und Industrievierteln bestimmten, für Wohnzwecke nur in unerheblichem Umfange verwendbaren Gemarkungsteile	430 „
6. Das im äußersten Nordosten, Westen und Nordwesten gelegene Gelände, welches zum großen Teile im Über-	
Summe	6644 ha.

[1]) Durch die Eingemeindungen von Seckbach, Oberrad und Niederrad mittlerweile gestiegen auf: 9354 ha.

5*

Transport: 6644 ha.

schwemmungsgebiete liegt und wegen seiner Abgelegenheit aller städtischen Einrichtungen noch entbehrt und von den Eigentümern zu landwirtschaftlichem Großbetriebe auf längere Jahre verpachtet ist . . . 630 „

Summa: 7274 ha.

Es verbleiben also an sich verwendbares Baugelände nur . . . . 740 ha.

Summa: 8014 ha.

Von diesen 740 ha sind etwa 160 ha von den Eigentümern zur Bebauung eingerichtet und freigegeben, jedoch werden der bevorzugten Lage wegen hohe Preise verlangt.[1])

Im übrigen Gelände ist der Besitz derartig zersplittert, daß die Grundstücke zur Bebauung ohne weiteres nicht benutzt werden können. Ein Hindernis entsteht oft durch einen Einzigen, der aus Spekulationsgründen einer Neueinteilung widerstrebt. Deshalb ist der Umlegungszwang notwendig.

Vor Preußen gingen schon andere Staaten gesetzgeberisch vor:

Hessen durch Art. 16—18 des Gesetzes vom 15. Juli 1895, „betr. Erweiterung der Stadt Mainz", ferner durch die Artikel 13, 15, 19 der allgemeinen Bauordnung.

Hamburg durch § 9 des Gesetzes vom 30. Dezember 1892.

Baden im Art. 11 ff. des Ortsstraßengesetzes vom 6. Juli 1896.

Sachsen in den §§ 54 ff. des Allgemeinen Baugesetzes vom 1. Juli 1900.

Die Gesetze bezwecken, Baugelände durch ein Verfahren zu schaffen, durch welches die Eigentümer der für die Bebauung nicht geeigneten Grundstücke gezwungen werden, diese in eine Masse einzuwerfen, durch die sie dann durch die Rückgabe günstiger gestalteter entschädigt werden; für etwaigen Minderwert wird noch in anderer Weise Schadloshaltung gewährt. Die Entziehung von Grundeigentum ist dabei unvermeidlich; sie erfolgt ähnlich wie in Preußen seit längerer Zeit bei der Verkoppelung ländlicher Grundstücke.

Bei der städtischen Umlegung kommt die sozial und ethisch außerordentlich wichtige Frage der Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in Betracht.

---

[1]) Der Bebauung wurden erschlossen 1901: 39,50 ha; 1902: 21,61 ha.

Der dem preußischen Landtage zugegangene Entwurf der lex Adickes fand am 23. Februar 1900 die Zustimmung des Provinziallandtages der Provinz Hessen-Nassau, und ebenso stimmte ihm die Frankfurter Stadtverordnetenversammlung am 27. September 1900 zu; der Landtag genehmigte das Gesetz am 28. Juli 1902.

Die Umlegung wird auf Antrag, nicht von amtswegen eingeleitet. Antragsberechtigt sind der Magistrat und die Eigentümer von mehr als der Hälfte der nach dem Grund- und Gebäudesteuerkataster zu berechnenden Fläche der umzulegenden Grundstücke. Bei dem Antrage muß der Magistrat den Plan des umzulegenden Gebietes aufstellen und offen legen.

Einwendungen sind vom Magistrat zu erledigen, unerledigte mit dem Umlegungsantrage dem Bezirksausschusse zu überreichen. Dieser hat auch zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Umlegung vorhanden sind. Nämlich, daß der zur Umlegung vorgesehene Teil des Gemeindebezirkes überwiegend unbebaut ist, daß der Bebauungsplan dafür feststeht, daß die Erschließung von Baugelände und die Herbeiführung einer zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken im öffentlichen Interesse liegt.

Hat der Bezirksausschuß das Vorhandensein der gesetzlichen Voraussetzungen festgestellt und über Einwendungen entschieden, so verfügt der Regierungspräsident die Einleitung des Umlegungsverfahrens.

Zu diesem Zwecke ernennt er eine Kommission, in deren Tätigkeit der Schwerpunkt des ganzen Verfahrens liegt. Die Kommission hat die umzulegenden Grundstücke in eine Masse zu vereinigen, in welche auch die überflüssig werdenden öffentlichen Wege einzuwerfen sind.

Aus dieser Masse ist zunächst das Straßengelände auszuscheiden, die Restmasse ist unter die Eigentümer zu verteilen. Die den Eigentümern aus dieser Restmasse zuzuweisenden Grundstücke, deren Größe möglichst unter Zugrundelegung des Verhältnisses zu bestimmen ist, in welchem die Eigentümer an der früheren Gesamtfläche beteiligt waren, sind der Bestimmung des Umlegungsverfahrens entsprechend unter tunlichster Erhaltung in ihrer bisherigen Lage so zu gestalten, daß sie zweckmäßig bebaut werden können.

Neben dieser Entschädigung in Land ist den Eigentümern für einen etwaigen Minderwert der Zuweisung und für besondere

ihnen entzogene Werte, z. B. Gebäude, Schadloshaltung in Geld zu gewähren.

Auch sonstige Berechtigte, deren Rechte durch die Umlegung aufgehoben oder beeinträchtigt werden, erhalten Geldentschädigung. Die hiernach erforderlich werdenden Aufwendungen sind grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen, da die infolge der Umlegung erfahrungsgemäß eintretende Wertsteigerung des Umlegungsgebietes hauptsächlich ihnen zu gute kommt. Die Kosten werden daher als Umlegungsbeiträge auf die Gesamtheit der Eigentümer verteilt. Außerdem können einzelnen Eigentümern, denen bei der Umlegung besondere Vorteile zufließen, in gewissen Fällen Zuschüsse und Vergütungen auferlegt werden; diese kommen der Gesamtheit der Eigentümer zu gute als Ausgleich für die ihnen entgehenden und dem Einzelnen zufließenden Vorteile. Der ganze Geldverkehr wird durch die Gemeinde vermittelt, die alle Zahlungen zu leisten oder zu empfangen hat. Dadurch, daß auf diese Weise die Gemeinde die Vertretung der wirtschaftlichen Interessen übernimmt, wird es entbehrlich, die Eigentümer zu einer Genossenschaft mit selbständiger Vertretung zusammenzufassen.

Die Umlegungskommission bewirkt die gesamte Neuregelung der Verhältnisse durch den Verteilungsplan, der nach erfolgter Verhandlung mit den Beteiligten festgestellt wird.

Nachdem der Plan in der vorgeschriebenen Weise bekannt gemacht ist, beschließt der Bezirksausschuß über dessen Feststellung und zugleich über etwa erhobene, nicht erledigte Einwendungen. Dieser Beschluß ist endgültig.

Die Ausführung des Verteilungsplanes erfolgt in der Form einer vom Bezirksausschusse zu erlassenden Überweisungserklärung, auf Grund deren, mit dem darin zu bezeichnenden Tage der Umlegung, der Inhalt des Verteilungsplanes von selbst wirksam wird.

Den Beteiligten steht wegen der Geldentschädigung der Rechtsweg offen, durch dessen Beschreitung die Ausführung des Planes nicht gehemmt wird. Je nach dem Ergebnis der Rechtsstreitigkeiten kann es auch noch zu einem Nachtragsverteilungsplane kommen.

Das ganze Verfahren der Umlegung stellt sich nach Vorstehendem als Enteignung und als Zusammenlegung dar.

Die reichsgesetzliche Zulässigkeit des ganzen Gesetzes geht aus den in dem Einführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch Artikel 109 und 113 gemachten Vorbehalten zugunsten der Landesgesetzgebung hervor.

Eine heftige Diskussion entspann sich bei der Beratung des § 13, 1 des Gesetzes. Er lautet:

„Für das zu Straßen und Plätzen über den Flächeninhalt der eingeworfenen öffentlichen Wege und Plätze hinaus erforderliche Gelände ist den Eigentümern Entschädigung in Geld zu gewähren, soweit dieses Gelände 30 von 100 der von den Eigentümern eingeworfenen Grundfläche übersteigt."

Der Regierungsentwurf hatte eine höhere Quote vorgeschlagen und bei freiwilligen Umlegungen war bisher schon eine Abtretung bis zu 40% erreicht worden.

Die endgültige Fassung des § 13 hat aber den Nachteil, daß die Stadt bei Durchführung ihres Fluchtlinienplanes noch Straßengelände ankaufen muß, da sie mit 30% nicht auskommt, und ferner wird eine gütliche Vereinbarung mit höherem Prozentsatze sehr erschwert, so daß das ganze Umlegungsverfahren häufig in Fällen zur Anwendung gelangen wird, wo bei höherer gesetzlicher Normierung des abzutretenden Straßengeländes die Besitzer freiwillig entgegengekommen wären.

Um das ganze Gesetz nicht in letzter Stunde zu gefährden, gab die Regierung der Majorität nach, erklärte jedoch, eine Revision des Gesetzes vornehmen zu wollen, wenn durch die beschränkende Vorschrift des § 13 eine wirkungsvolle Durchführung des gesamten Verfahrens gefährdet erschiene. Ursprünglich war beabsichtigt, das Gesetz durch Königl. Verordnung auf alle die Städte der Preußischen Monarchie ausdehnen zu lassen, in denen es eventuell nötig werden sollte.

Aber der Landtag nahm schließlich die Vorlage nur in Bezug auf Frankfurt an, da erst die Erfahrungen, die man hier machen wird, abgewartet werden sollen, ehe man an eine weitere Ausdehnung des Wirkungskreises geht.

Schon das Bestehen eines derartigen Gesetzes wirkt auf die Grundbesitzer ein, sich gütlichen Vereinbarungen zugänglicher zu zeigen, da sie wissen, daß der Zwang jederzeit eintreten kann.

Wie sich die Dinge entwickeln werden, ist schwer zu sagen, da zur Zeit noch keine praktischen Erfahrungen vorliegen. Be-

sonders wichtig wird aber das neue Machtmittel sein für die gesamte Erschließung des Frankfurter Ostens, der seit einem Viertel Jahrhundert in seiner Entwicklung stehen geblieben ist und so das ganze Leben der Stadt nach Westen hin pulsieren ließ.

So können mit Hilfe der lex Adickes neue Gebiete durch Anlegung von Straßen erschlossen und bebauungsfähige Plätze geschaffen werden. Es ist das also der allerletzte Schritt vor der eigentlichen Bautätigkeit.

Was wirkt dieser nun noch entgegen und wie kann sie angespornt werden?

Wir sprachen in einem früheren Kapitel von der Spekulation, deren Tätigkeit in dem Ankauf und Wiederverkauf von Grundstücken besteht. Die gesunde Spekulation wird darauf hinwirken, daß möglichst viel gebaut wird, besonders wenn das Angebot an Bauplätzen sich durch die getroffenen Maßregeln vergrößert. Dagegen wird die vielfach vorhandene ungesunde Spekulation darin ihren größten Feind sehen, da sie ja gerade das Land nach Möglichkeit zurückhalten will, um reichere Gewinne zu erzielen.

Das Festhalten des Landes wird ihr aber durch das wachsende Angebot an Bauplätzen sehr erschwert, so daß die Grundstückspreise langsamer steigen. Die Grundrente wird in ihrer stets bestehenden Wirkungskraft davon nicht berührt, nur wird sie nicht so stark anwachsen können, wenn sich die Mietpreise mit der Zeit niedriger gestalten.

Ist die Beschaffung des Grund und Bodens schwierig und mit verhältnismäßig großen Kosten verknüpft, so ist ein System freudig zu begrüßen, das gestattet, Besitzer eines Hauses zu sein, ohne einen teueren Bauplatz ankaufen zu müssen.

Es handelt sich um das in den §§ 1012—1017 des BGB. näher festgestellte Erbbaurecht.

Eine völlige Trennung des Eigentums am Grund und Boden findet von demjenigen am Gebäude statt. Der Baulustige kann sein ganzes Kapital für die Erbauung des Hauses verwenden, und es ist verständlich, daß dadurch ein viel größerer Kreis von Personen in Betracht kommen kann, als wenn noch für den Bauplatz Kapital aufzubringen ist.

Besonders geeignet ist es aber auch für Beamte, die leicht versetzt werden können, und die den Vorteil des Besitzes eines

eigenen Hauses haben, ohne bei einem rasch nötig werdenden Verkaufe die Nachteile zu verspüren.

Für die Vergebung von Grund und Boden in Erbbaurecht kommt in erster Linie der Besitz der Gemeinden und großen Korporationen in Betracht, da diese eine große Stabilität garantieren.

Man hat in England mit dem sog. „lease"-System, das eine gewisse Ähnlichkeit mit dem Erbbaurecht des Bürgerlichen Gesetzbuches hat, keine allzuguten Erfahrungen gemacht. Da nämlich nach Ablauf des Vertrages alle auf dem Grundstücke erbauten Gebäude dem Eigentümer zufallen, so hat der Hausbesitzer kein Interesse daran, in den letzten Jahren seines Besitzes viel für die Unterhaltung der Bauten zu tun, und ein gänzlich verwahrlostes Haus fällt dem Bodenbesitzer zu.

Meist ist dann die Bewohnerschaft eines derartigen Gebäudes durch alle soziale Schichten vertreten gewesen. Der eigentliche Hausbesitzer vermietet es nach einer Reihe von Jahren weiter an einen anderen, der nicht so wählerisch ist in Bezug auf die Güte der Wohnung, oder er übergibt das Gebäude einem Verwalter, der die größtmöglichste Ausnutzung herbeiführt und immer ärmere Bevölkerungsklassen aufnimmt.

In Deutschland ist eine derartige Ausbeutung nicht zu erwarten, besonders wenn das Erbbaurecht nicht von den Privaten gegeben wird, sondern die Gemeinden die Sache in die Hand nehmen und durch geeignete Vorschriften eine richtige Bewohnung und gute Unterhaltung des Gebäudes sichern.

Das Privatkapital beteiligt sich bekanntlich sehr schwach gerade an dem Kleinwohnungsbau, und man hat versucht, auch die Städte dafür zu interessieren, Baugelder in geeigneter Weise herzugeben, so daß besonders auch die Zweckbestimmung der Häuser für Wohnungen mit geringer Zimmerzahl vorhanden bleibt. Eine geeignete Verbindung mit dem Erbbaurecht würde eine spekulative Ausnutzung des Bodens hindern.

In der ersten Versammlung des „Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens" am 23. April 1900 gab Oberbürgermeister Dr. Adickes[1]) einen Weg zur Lösung der Frage an, wie städtische Geldmittel zur Förderung der gesunden privaten Bautätigkeit verwendet werden können.

---

[1]) Siehe d. Ber. üb. d. I. Vers. d. „Ver. zur Förderung d. Arbeiterwohnungswesens" am 23. April 1900.

Es handelt sich um die inzwischen ins Leben getretene städtische Baukasse.[1])

Von der Erwägung ausgehend, daß eine der Hauptschwierigkeiten für die Baulustigen die Beschaffung der Baugelder ist, gibt die Kasse denjenigen, die auf städtischem Grund und Boden ein Erbbaurecht bestellen wollen, bis zu $^9/_{10}$ der zweiten Hälfte des Baugeldes. Voraussetzung ist, daß die Erbbauberechtigten wenigstens $^1/_{10}$ der zweiten Baugeldsumme nachweisen. Es ist in das Ermessen der Kasse gestellt, ihrerseits auch die ersten $^5/_{10}$ der Bausumme auszuleihen oder auf andere Hypothekgeber, z. B. die städtische Sparkasse zu verweisen.

Als Kreditnehmer ist jeder anzusehen, welcher ein Erbbaurecht auf städtischem Grund und Boden erwirbt, einerlei ob er dasselbe demnächst nach Ausführung des Baues wieder zu veräußern oder selbst auszunutzen gedenkt.

Die Vorteile einer solchen öffentlichen Organisation des Baukredits seitens der Stadt als Eigentümerin, die ihr Gelände in Erbbaurecht ausgibt, liegen auf der Hand; indem der Kredit jedem ordentlichen und zuverlässigen Baulustigen eröffnet wird — sei dies nun jemand, der für sich selbst ein Haus erwerben möchte, oder eine Baugenossenschaft oder ein geeigneter Bauhandwerker, — so wird offenbar die Möglichkeit des Bauens sowohl, als des Hausbesitzes, viel weiteren Kreisen erschlossen werden, als jetzt.

Diese durchaus solide, unter Ausschluß jeder Bodenspekulation geschaffene Konkurrenz zieht sicherlich sehr günstige Wirkungen nach sich.

Eine Beschränkung des Kredits auf die Fälle, in denen ein Erbbaurecht auf städtischem Grund und Boden erworben wird, ist einmal nötig, um eine sichere Grundlage zu erhalten und dann, um zu verhindern, daß eine ungesunde Spekulation die Preise des Bodens in die Höhe treibt.

Allerdings müssen die Bedingungen des Erbbaurechts so gefaßt sein, daß der Bauunternehmer, der an den Wiederverkauf des Gebäudes denkt, einen mäßigen Geschäftsgewinn machen kann. Es ist dies nötig, damit bei weiteren Kreisen die Neigung erweckt wird, sich dieser bisher noch ziemlich unbekannten Rechtsform zu bedienen.

---

[1]) Verwaltungsbericht des Magistrats für 1899, S. XVIII.

Ein Risiko der Stadt ist bei der Institution der Baukasse insofern vorhanden, als in Zeiten von Krisen möglicherweise Ausfälle an Hypothekenzinsen entstehen können. Doch ist dieses Risiko kaum größer als dasjenige, das bei Herstellung eigener städtischer Beamten- und Arbeiterhäuser, oder bei der Zeichnung von Aktien gemeinnütziger Gesellschaften übernommen worden ist; eine Verringerung der Gefahr tritt übrigens ein, je mehr an Stelle von Mietshäusern kleine Wohnhäuser von Leuten, die selbst darin wohnen wollen, gebaut werden.

Da übrigens lange Zeiträume in Betracht kommen und die Stadt Besitzerin des Grund und Bodens ist, so können dauernde Verluste gar nicht eintreten.

Der städtische Haushaltsplan wird von solchen Schwankungen aber gar nicht berührt, wenn für diese Fälle ein Reservefonds angelegt wird.

Für die Stadt kommt noch als günstiges Moment in Betracht, daß erhebliche Mehreinnahmen entstehen, wenn große Ländereien auf Grund des Erbbaurechts erschlossen werden und an Stelle der bisherigen geringen Landpacht eine 3%ige Verzinsung des gegenwärtigen, wenn auch mäßigen Verkaufswertes tritt.

Schon mit einer verhältnismäßig geringen Summe von zwei Millionen Mark ausgestattet, kann die Bankasse sehr viel leisten. Wenn angenommen wird, daß die erste Hälfte der Baugelder anderweitig beschafft werden kann und 10%=200000 M. in den Reservefonds abgesondert gelegt werden, so können, bei Annahme von 8000 M. durchschnittlicher Baukosten pro Wohnung, (1800000 M. dividiert durch 4000) 450 Wohnungen hergestellt werden.

Im Laufe der Jahre stellen aber die der Kasse zufließenden Amortisationsbeträge immer wachsende Summen zum Bau neuer Wohnungen zur Verfügung, wenn auch dadurch eine Erhöhung der Mittel der Baukasse für eine gedeihliche Entwicklung nicht überflüssig sein wird.

Die Zeitdauer der Erbpacht kann verschieden sein, je nachdem es sich um leichter gebaute Einzelhäuser oder um massive Etagenhäuser handelt. Keinesfalls braucht aber eine Dauer von 80 Jahren überschritten zu werden.

Der Vorschlag des Oberbürgermeisters fand die Zustimmung des Magistrats und der Stadtverordneten-Versammlung. Ein ein-

gesetzter Sonderausschuß normierte die genaueren Bestimmungen, die von den städtischen Körperschaften genehmigt wurden.

Danach erhält der Magistrat das Recht,[1]) vorerst während der Jahre 1901 und 1902 mit einer Geländevergebung vorzugehen und zur Gewährung von Baukapitalien 500000 M. anzuleihen.

Es wird eine genaue Bezeichnung der Grundstücke verlangt, an denen das Erbbaurecht auf 60—80 Jahre bestellt wird. Die von dem Erbbauberechtigten selbst gezahlten Baugelder müssen, abzüglich eventueller Entschädigungsansprüche der Stadt, bei Beendigung der Erbpacht zurückgezahlt werden. Im übrigen gehen beim Erlöschen des Erbbaurechtes die vorhandenen Bauwerke unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über.

Die Stadt hat das Recht, nach 15 Jahren das Erbbaurecht für einen unter Zugrundelegung des Gebäudewertes, jedoch unter Abzug der vorzusehenden Abschreibungen und Kapitalstilgungen zu bestimmenden Preis alljährlich oder zu bestimmten Zeiten zurückzuerwerben; außerdem besteht für die Stadt ein Vorkaufsrecht.

Der Erbbauberechtigte ist zur sofortigen Bebauung und zur Erhaltung und ordnungsmäßigen Unterhaltung während der Dauer des Erbbaurechtes verpflichtet; die Kontrolle erfolgt durch das Hochbauamt. Zur Errichtung weiterer Baulichkeiten auf dem Grundstück ist die Zustimmung des Magistrats erforderlich.

Die Baugelder werden bis zu höchstens $^{9}/_{10}$ des Bauwertes dem Bauenden geliehen.

Das Darlehen muß spätestens bis zum Ablauf des Erbbaurechtes planmäßig getilgt sein. Die Verpfändung und anderweitige Belastung des Erbbaurechtes ohne Zustimmung des Magistrats ist nicht gestattet.

Die Stadt hat eine Kontrolle, resp. Mitwirkung bei der Festsetzung der Mietpreise, und in geeigneten Fällen behält sie sich ein Vorzugsrecht bezüglich der Wohnungen vor.

Alle Rechte der Stadt sind im Grundbuche einzutragen; die Haussteuer, sowie bei der Veräußerung des Gebäudes die Währschaftssteuer, sind von dem Erbbauberechtigten zu zahlen.

Unter Zugrundelegung des Erbbaurechtes und mit Hilfe der städtischen Baukasse sind seitdem eine größere Zahl von Gebäuden errichtet worden; die hauptsächlichsten Unternehmungen dieser Art werden wir weiter unten besprechen.

[1]) Verwaltungsber. d. Mag. f. 1900. S. 271.

Mit der Errichtung einer vollständigen Baubank ist 1900 die Stadt Düsseldorf vorgegangen, die ein Kapital von 20 Millionen Mark sich zu diesem Zwecke durch eine Anleihe beschaffte.

Im Gegensatze zu der Frankfurter Baukasse, die gerade die so nötige zweite Hälfte der Baugelder gibt, erteilt die Düsseldorfer Baubank nur I. Hypotheken bis zu 60% bei Wohnhäusern, 50% bei Fabriken.

Besonders von dem „Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen", mit dem Sitze in Frankfurt a. M. wird das Projekt unterstützt, eine „gemeinnützige Baubank für die Provinz Hessen-Nassau" zu gründen.

Eine der Hauptquellen der Kreditbeschaffung für den Bau kleiner Wohnungen sind die Landesversicherungsanstalten geworden. Die Invaliden- und Altersversicherungs-Anstalt Hessen-Nassau gibt Darlehen an Vereine, Genossenschaften und gemeinnützige Baugesellschaften mit korporativen Rechten, sowie ausnahmsweise auch an Arbeitgeber innerhalb des Geschäftsbezirkes der Versicherungsanstalt.

Es werden erststellige Hypotheken gegeben zu 3% und zwar unter Umständen über die mündelsichere Grenze hinaus bis zu 75% des durch die Schätzung der amtlich bestellten Taxatoren ermittelten Wertes der Liegenschaften. Zur Tilgung der Darlehen sind nicht unter $^1/_2$% jährlich zu zahlen. Wegen der hierzu mangelnden Organisation kann die Versichernngsanstalt einzelnen Arbeitern als Besitzern von Arbeiterhäusern keine Darlehen gewähren.

Je nach dem Fortschreiten des Baues werden auf Wunsch Darlehensteilzahlungen, sog. Baugelder, gegeben. Solange pünktliche Zahlung erfolgt, sind von seiten der Versicherungsanstalt die Darlehen unkündbar; Genossenschafter haften persönlich bis zur völligen Abtragung derselben. Eine Gesellschaft darf keinem ihrer Mitglieder mehr als ein Wohnhaus verkaufen, und wenn sie mehr als $3^1/_2$% Zinsen jährlich auf die Genußanteile zur Verteilung bringt, oder sonst, z. B. durch sehr hohe Besoldung ihrer Vorstandsmitglieder den Charakter der Gemeinnützigkeit verliert, kann die Versicherungsanstalt nach sechsmonatlicher Kündigung die Rückzahlung des Darlehens verlangen.

Die Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau gab als Darlehen für Arbeiterwohnungen folgende Summen aus:

1893	26000 M.
1894	36400 „
1895	— „
1896	361600 „
1897	306000 „
1898	676725 „
1899	598835 „
1900	801565 „
1901	1049131 „

Vor 1893 wurden keine Darlehen für Arbeiterwohnungen gegeben, und im Jahre 1895 lagen keine entsprechenden Anträge vor. In wachsendem Maße wird aber jetzt die Versicherungsanstalt als Geldquelle in Anspruch genommen, und zwar werden nur solche Unternehmungen unterstützt, die Wohnungen für die versicherungspflichtige Bevölkerung bauen.

Daß von den obersten Behörden der Kleinwohnungsbau unterstützt wird, ist aus einem Erlaß zu ersehen, den der Minister für Handel und Gewerbe am 19. März 1901 an die Regierungspräsidenten erließ, mit dem Auftrage, für Weiterverbreitung der darin entwickelten Grundsätze zu sorgen.

Das Ziel soll sein die Beschaffung billiger Wohnungen und eine Unterstützung der gemeinnützigen Baugesellschaften und Genossenschaften wird befürwortet; teilweise kann dies durch völliges Erlassen oder durch Ermäßigen der Straßenbaukosten und Kanalkosten geschehen. Die Gemeinden können durch Zeichnung von Geschäftsanteilen und von Aktien gemeinnütziger Unternehmen ihr Interesse bekunden, und eine Verwendung der Überschüsse der kommunalen Sparkassen in diesem Sinn ist sehr zu begrüßen. Auch die Übernahme von Bürgschaft durch die Städte zugunsten von Baugenossenschaften wird die Bautätigkeit anregen. Eine geeignete Kommunalpolitik hinsichtlich der Grundstücksverkäufe und Ankäufe, des Baues von Vorortbahnen und der Erlaß von Vorschriften, betr. das Abvermieten von Zimmern, kann die Wohnungsverhältnisse erheblich bessern.

Aus allen diesen Gesetzen und Verordnungen ist zu ersehen, wie sehr sich die staatliche Fürsorge[1]) auf dem Gebiete des Wohnungswesens verbreitet hat.

---

[1]) Den Regierungspräsidenten ist zur Zeit ein Gesetzentwurf zugegangen, der den Städten bestimmte Verpflichtungen auferlegt in bezug auf Bauplan, Bauordnung, Wohnungsordnungen und Wohnungsaufsicht durch ein Wohnungsamt.

Man ist gänzlich davon abgegangen, alles der wirtschaftlichen Entwicklung allein zu überlassen, und es ist auf dem jetzt eingeschlagenen Wege schon manches erreicht worden.

Von großer Wichtigkeit für die Wohnungsfrage ist die Besteuerung der Umsätze in Grund und Boden. Seither wurde in Frankfurt eine staatliche Steuer, der sog. Stempel, in Höhe von 1% und eine städtische Steuer, das sog. Währschaftsgeld, in Höhe von $1^1/_2$% erhoben.

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Februar 1904 einer Erhöhung des Währschaftsgeldes auf 2% zugestimmt und gleichzeitig die Einführung einer Wertzuwachssteuer genehmigt.

Von jedem nicht unmittelbar auf Erbfall beruhenden Eigentumswechsel eines in Frankfurter Gemarkung gelegenen Grundstücks wird eine städtische Abgabe (Währschaftsgeld) von 2% des Erwerbspreises erhoben.

Ist seit dem letzten Eigentumswechsel eine Frist von mehr als 20 Jahren bei bebauten und von mehr als 10 Jahren bei unbebauten Grundstücken verflossen, so werden folgende Zuschläge in Prozentsätzen des Erwerbspreises erhoben:

1. Bei bebauten Grundstücken:

nach 20—30	Jahren	1 %
von mehr als 30—40	„	$1^1/_2$ „
„ „ „ 40	„	2 „

2. Bei unbebauten Grundstücken:

nach 10—20	Jahren	1%
nach mehr als 20—30	„	2 „
„ „ „ 30—40	„	3 „
„ „ „ 40—50	„	4 „
„ „ „ 50—60	„	5 „
„ „ „ 60	„	6 „

Die neue Wertzuwachssteuer ist in folgender Weise ausgestaltet:

Sind seit dem früheren Eigentumswechsel weniger als 5 Jahre bei bebauten und weniger als 10 Jahre bei unbebauten Grundstücken verflossen, so wird unter der weiteren Voraussetzung, daß eine Wertsteigerung von mindestens 30% des früheren Erwerbspreises vorliegt, ein Zuschlag zu den vorgenannten Steuersätzen erhoben.

Dieser Zuschlag beträgt:

5%	der	Wertsteigerung,	wenn	diese	sich	auf	30—35%
6%	„	„	„	„	„	„	35—40%
7%	„	„	„	„	„	„	40—45%
8%	„	„	„	„	„	„	45—50%
9%	„	„	„	„	„	„	50—55%
10%	„	„	„	„	„	„	55—60%

beläuft und so fort je 1% bei weiteren 5% Wertsteigerung zunehmend bis zu einem Maximalbetrag von 25%.

Im Interesse der in Frankfurt so zahlreich vorhandenen Gärten ist die Bestimmung vorhanden, daß diese den bebauten Grundstücken zugerechnet werden, wenn sie mit dem Gebäude, mit dem sie räumlich verbunden sind, zugleich veräußert werden.

Die Steuer wird nicht erhoben bei Grundstücksumlegungen auf Grund der früher erwähnten lex Adickes vom 28. Juli 1902 und im Falle des Erwerbes eines Grundstückes durch einen Erben aus dem gemeinsamen Nachlasse.

Die erhöhte Umsatzsteuer und die neue Wertzuwachssteuer sind hauptsächlich aus zwei Gründen genehmigt worden. Einmal erhofft man eine Erhöhung der Einnahmen, die für die stets wachsenden Aufgaben der Stadtgemeinde dringend nötig ist. Zweitens aber wird ein günstiger Einfluß auf die Wohnungsverhältnisse dadurch erwartet, daß die Grundstücksspekulation etwas eingedämmt und die eigentliche Bautätigkeit infolgedessen eine regere werden wird.

Die positive Bautätigkeit ist es, der ja alles vorher Besprochene nach Möglichkeit den Weg ebnen will, und deshalb gehen wir über zur Betrachtung dessen, was in Frankfurt hierin geleistet worden ist.

B. Bautätigkeit und Wohnungsfürsorge.

Maßregeln, die getroffen worden sind, um Mißstände im Wohnungswesen zu beseitigen, müssen in der Entwicklung der Bautätigkeit zur Geltung kommen.

Die folgende Tabelle XXVI (siehe folgende Seite) zeigt die Zahl der in den einzelnen Jahren seit 1890/91 hergestellten Häuser und Wohnungen unter Berücksichtigung ihrer Lage und Größe.

Während die Bevölkerungszunahme ziemlich konstant in anwachsendem Maße erfolgt, zeigt die Herstellung von Wohn-

Tabelle XXVI.[1])

Entwicklung der Bautätigkeit.

A. Zahl der fertiggestellten Wohngebäude.

Baujahr	insgesamt	darunter Hinterhäuser	dav. mit Obergeschoss (höchstens) 1	2	3	4	Die Wohnhäuser mit 4 Obergeschossen betragen in %
1890/91	324	42	32	29	80	183	56,5
1891/92	310	30	20	19	91	180	58,1
1892/93	194	16	6	19	98	71	36,6
1893/94	306	27	28	40	188	50	16,3
1894/95	374	33	36	34	233	71	19,0
1895/96	378	29	18	36	234	90	23,8
1896/97	250	20	9	44	157	40	20,0
1897/98	246	8	26	57	126	37	15,0
1898/99	242	13	29	60	145	8	3,3
1899/1900	253	3	29	54	157	13	5,1
1900/01	413	21	52	78	278	5	1,2
1901/02	423	33	50	100	269	4	0,9
1902/03	741	50	160	180	386	15	2,0

B. Zahl der als benutzbar erklärten Wohnungen.

Baujahr	insgesamt	davon mit heizbaren Zimmern 1	2	3	4	5	6 u. m.	Prozentantl. d. kleiner. Wohnungen bis zu 3 Zimm. an d. Gesamtzahl	Auf ein Gebäude treffen durchschnittlich Wohnungen
1890/91	1824	21	265	757	412	139	230	57,2 %	5,63
1891/92	1906	29	362	844	349	153	169	64,8 „	6,15
1892/93	1073	20	182	457	206	84	124	61,4 „	5,53
1893/94	1718	31	520	706	223	145	93	73,2 „	5,61
1894/95	1933	50	494	783	284	140	182	68,7 „	5,17
1895/96	2108	40	521	976	317	135	119	72,9 „	5,58
1896/97	1349	16	215	702	191	120	105	69,2 „	5,40
1897/98	1156	24	231	416	204	103	178	58,0 „	4,70
1898/99	1020	14	199	390	139	102	176	59,1 „	4,22
1899/1900	1057	6	111	512	206	104	118	59,5 „	4,18
1900/01	1922	35	453	798	311	162	163	66,9 „	4,65
1901/02	1978	33	562	823	250	134	176	71,7 „	4,65
1902/03	3687	104	1524	1146	500	202	211	75,2 „	4,98

[1]) Verwaltungsbericht des Magistrats f. 1902. S. XXII.

gebäuden und entsprechend von Wohnungen eine auffallende Unregelmäßigkeit.

Da die Zahl der Häuser allein kein zuverlässiger Maßstab ist, da ja die Größe derselben und damit die in ihnen enthaltene Anzahl von Wohnungen verschieden sein kann, so wollen wir nur die letzteren vergleichen.

Da sehen wir denn, daß 1891/92 ein Maximum der Wohnungsproduktion mit 1906 Wohnungen stattfand. Im nächsten Jahre wurden nicht viel mehr als die Hälfte gebaut (Wirkung der neuen Bauordnung), während dann die Kurve der Bautätigkeit mit 2108 Wohnungen in 1895/96 wiederum ein Maximum erreichte.

Bis Ende des Jahrhunderts findet nun eine jährlich sich mindernde Produktion statt, die in vollstem Gegensatze steht zur Vermehrung der Bevölkerung in der gleichen Zeit und Hand in Hand geht mit einer aufsteigenden Konjunktur des Wirtschaftslebens. Aber darin liegt auch die Erklärung dieser merkwürdigen Erscheinung.

Das Kapital findet nämlich in günstigen Zeiten bessere Verzinsung in der Industrie und fließt daher lieber dieser zu, als daß es im Wohnungsbau Verwendung suchte. Es ist daher leicht verständlich, daß bei der aufsteigenden Konjunktur die Wohnungsverhältnisse sich am meisten verschlechtern. Denn während auf der einen Seite eine starke Zuwanderung arbeitslustiger Elemente in die Stadt vor sich geht, hält die Bauspekulation nicht nur keinen Schritt mit der normalen Bevölkerungszunahme, sondern wendet sich besser rentierenden Unternehmungen der Industrie zu und vermindert so die Leistungen im Wohnungsbau; auch die steigenden Preise der Rohmaterialien wirken hemmend auf die Bautätigkeit ein.

Von 1900 ab ist ein bedeutender Aufschwung festzustellen, der nicht nur auf das in das Wohnungsbaugewerbe bei der sinkenden Konjunktur zurückströmende Kapital zurückzuführen ist, sondern vor allem durch das energische Einsetzen der gemeinnützigen Bautätigkeit.

Im Jahre 1902/03 erreichte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 3687, die in 741 Gebäuden untergebracht waren.

Die Hinterhäuser erfreuen sich mit Recht weniger Beliebtheit, und die jährlich hergestellte Zahl hält sich in mäßigen Grenzen, die aber in den verschiedenen Jahren sich stark verschieben;

im allgemeinen zeigen aber die Hinterhäuser eine Tendenz zur Abnahme.

Scharf haben die Bauordnungen eingegriffen mit ihren Bedingungen für den Bau von vier- und mehrstöckigen Häusern und zwar mit vollem Erfolge.

Denn während anfangs der 90er Jahre noch mehr als die Hälfte der Gebäude mit vier Obergeschossen gebaut wurden, wurden 1901/02 nur vier solche Häuser oder 0,9% hergestellt; 1902/03 hat eine kleine Steigerung auf 15 Häuser oder 2% stattgefunden.

Die Betrachtung der Größe der einzelnen Wohnungen zeigt auch die Bestätigung des schon vorhin hinsichtlich der Wohnungszahl festgestellten Umstandes, daß nämlich gerade für den starken Zuzug der Arbeiterbevölkerung am schlechtesten in den Zeiten der aufsteigenden Konjunktur gesorgt ist.

So nahm gerade die Herstellung der Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen von 1895—1900 rapide ab; auch prozentual ist dieses Sinken von 72,9% auf 59,5% aller hergestellten Wohnungen zu beobachten.

Die letzte Spalte der Tabelle XXVI zeigt noch die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen, die in einem Gebäude vorhanden sind. Dies Verhältnis hat sich im großen und ganzen gebessert, da die durchschnittliche Wohnungszahl in einem Gebäude von einem Maximum von 6,15 in 1891/92 auf ein Minimum von 4,18 in 1899/1900 gesunken ist. Seitdem ist ein kleines Anwachsen zu verzeichnen, das durch die vermehrte Herstellung von Kleinwohnungen bewirkt worden ist, die leider noch in größerer Zahl in einem Hause (oft 6—8) untergebracht werden, was aber nach Lage der Verhältnisse vorerst noch unvermeidlich ist.

In einer Stadt wie Frankfurt, deren Bevölkerung jährlich um 6—8000 Menschen zunimmt, müssen für diesen Zuwachs in zwölf Monaten allein ca. 1600 Wohnungen hergestellt werden, von denen etwa $^3/_4 = 1200$ auf solche mit weniger als drei Zimmer kommen.

Es kann also ohne Hilfe der Privatbauspekulation die nötige Zahl von Wohnungen nicht errichtet werden.

Der wirkliche Bedarf erhöht sich übrigens durch Abreißen alter Häuser und die Schließung gesundheitsschädlicher Baulichkeiten.

In Frankfurt wurde die Wohnungsfrage zum erstenmal

im Jahre 1859 zur Sprache gebracht, als ein gewisser Dr. Blum im gesetzgebenden Körper folgenden Antrag stellte:

„Hohen Senat zu ersuchen, die Herstellung einer größeren Zahl billiger Wohnungen, selbst durch Neubauten, insoweit andere Lokalitäten nicht vorhanden oder nicht ausreichen würden, an verschiedenen Orten in Frankfurt und Sachsenhausen in sofortige und schleunige Erwägung zu ziehen und bald tunlichst geeignete Vorschläge an uns gelangen zu lassen."

Der Antrag war damit begründet, daß fortgesetzt neue Häuser an Stelle der alten errichtet würden, in denen zahlreiche unbemittelte Familien um geringen Preis Obdach fanden.

Aber die Versammlung ging nicht so weit wie der Antragsteller, sondern beschloß nur:

„Hohen Senat zu ersuchen, etwaige Bauunternehmen in Stadt und Land zu dem Zwecke der Schaffung billiger Wohnungen tunlichst zu fördern und eintretendenfalls geeignete Vorlagen hierher gelangen zu lassen."

Also die Stadt wollte sich nur indirekt an der Förderung des Wohnungsbaues beteiligen, und es entstanden auch bald eine Reihe von gemeinnützigen Baugesellschaften, die wir weiter unten zu besprechen haben werden.

Im Laufe der Zeit änderten sich die Ansichten über das Selbstbauen der Stadt, zumal diese in immer größerem Maße als Arbeitgeberin auftrat.

In ähnlicher Weise, wie große Fabrikherren ihrer Arbeiterschaft Wohnungen zu mäßigem Preise zur Verfügung stellen — es seien hier nur die Höchster Farbwerke und die Chemische Fabrik von Leopold Casella u. Co. in Fechenheim bei Frankfurt genannt — ist es auch eine Ehrenpflicht der Gemeinde, so weit als möglich für die gute Unterkunft ihrer Beamten und Arbeiter zu sorgen.

Dienstwohnungen hat man schon lange für die Direktoren aller Schulen, sowie für die Schuldiener eingerichtet; der Hauptgrund hierfür lag allerdings in erster Linie in dem Wunsche, die Schulgebäude nicht unbewacht liegen zu lassen, und aus demselben Grunde baute man bei fast allen städtischen Werken, wie Wasser- und Elektrizitätswerken, Hochbehältern, Trambahnhallen u. a. m., solche Wohnungen, meist für einen höheren oder mittleren Beamten.

Die ersten Gebäude, die nicht für eigentliche Dienstwohnungen bestimmt waren, wurden in den 1880er Jahren errichtet; es wurde nur an städtische Angestellte vermietet, die aber vollständig freiwillig ein- und ausziehen konnten.

Die Zahl der im Jahre 1900 bei der Stadt beschäftigten ständigen und nichtständigen Arbeiter zeigt Tabelle XXVII (folgende Seite):

Danach waren bei sämtlichen städtischen Amtsstellen 4560 Arbeiter beschäftigt, wovon 2710 ständige und 1850 unständige waren. Außerdem kommt noch eine größere Zahl unständiger Arbeiter dazu, die besonders während des Sommers für die Geleisearbeiten der Straßenbahn und der Waldbahn und für die Kabelverlegungen des Elektrizitätswerkes eingestellt werden und nicht besonders aufgeführt sind.

Uns interessieren auch in erster Linie nur die bei der Stadt angestellten ständigen Arbeiter, da nur diese als Mieter städtischer Beamtenwohnungen in Betracht kommen können.

Bis zum Jahre 1903 (siehe Tabelle XXVIII) hat die Stadtgemeinde in 47 Häusern 249 Wohnungen für ihre Beamten hergestellt. Insgesamt stehen den städtischen Angestellten 485 Wohnungen zur Verfügung; hiervon befinden sich 272 in städtischen Häusern und 213 gemäß vertraglicher Abmachung in den Erbbauhäusern der Wohnungsgesellschaften.[1]) Es ist zu wünschen, daß die Stadt den Wohnungsbau für ihre Beamten eifrig weiter betreibt und ihnen so relativ billige und gute Wohnungen verschafft, da sie ja eine sehr große Zahl von Personen dauernd beschäftigt.

Auch auf die allgemeinen Verhältnisse des Wohnungsmarktes wirkt der Bau solcher Gebäude durch die Stadt ein, da eine entsprechende Zahl von Wohnungen von den Angestellten verlassen wird und das Angebot vergrößern.

Da die Stadt Besitzerin des Bodens ist, auf dem die Beamtenwohnhäuser errichtet sind, so fällt ihr der Wertzuwachs in späterer Zeit zu, und gleichzeitig kann sie ihren Mietern stabile Preise machen.

Die Wohnungen sind alle luftig und hell gebaut, besitzen Küche, Kloset, Dachkammer und Kelleranteil. Die Blocks in der Germaniastraße und in der Emserstraße sind hufeisenförmig um einen freien Platz gruppiert, der gärtnerisch angelegt ist und als Kinderspielplatz dient. Diese Bauart, die auch in neuester Zeit

[1]) Verwaltungsbericht des Magistrats für 1902, S. 335.

Tabelle XXVII.[1])

Zahl der bei der Stadt Frankfurt 1900 beschäftigten Arbeiter

Amtsstelle	Zahl der ständigen Arbeiter		Zahl der unständigen Arbeiter		Gesamtzahl der Arbeiter
1. Stadtkämmerei, Forstabteilung . .	15		296		311
2. Gewerbe- und Verkehrsamt	294		145		439
davon: Marktverwaltung		3		—	3
Aichamt		1		—	1
Schlacht- und Viehhof-Verwaltung		47		14	61
Hafen- und Lagerhaus-Verwaltung		212		110	322
Verbindungsbahn		31		21	52
3. Hochbauamt	73		237		310
davon: Stadtgärtnerei		38		230	268
Bauhof		6		4	10
Schwimmbad		29		3	32
4. Tiefbauamt	828		1166		1994
davon: Hauptstelle		4		—	4
Vermessungs-Bureau . .		14		19	33
Bauinspektion I		176		328	504
Bauinspektion II		95		63	158
Wasserwerks-Verwaltung, Maschinentechn. Bureau		164		115	279
Straßenreinigungs - Verwaltung		235		507	742
Fuhrparks-Verwaltung .		73		50	123
Material-Verwaltung . .		67		84	151
5. Elektrizitäts- und Bahnamt	1475		[2])		1475
davon: Straßenbahn		1176			
Waldbahn		82			
Elektrizitätswerk		217			
6. Friedhofskommission	16		3		19
7. Militär-Kommission	2		—		2
8. Anstalts-Deputation	3		2		5
9. Pfandhaus	2		1		3
10. Kommission für Kunst- und Altertumsgegenstände	1		—		1
11. Stadtbibliothek	1		—		1
Summe:	2710		1850[3])		4560[3])

[1]) Verwaltungsbericht des Magistrats für 1900. Anhang. Übersicht I.
[2]) Konnte für Elektrizitäts- und Bahnamt nicht ermittelt werden.
[3]) Ohne die unständigen Arbeiter des Elektrizitäts- und Bahnamtes.

Tabelle XXVIII.[1])

Städtische Beamtenwohnhäuser. Neubauten.						
	Wohn-häuser	Wohnungen	Zimmerzahl			
			1	2	3	4 u. m.
1) Siemensstraße (1888)	3	24	—	24	—	—
2) Willemerstraße(1892)	4	39	—	39	—	—
3) Burgstraße (1890) . .	2	11	—	6	4	1
4) Saalburgstraße (1900)	7	32	—	26	6	—
5) Germaniastraße(1901)	15	64	—	50	14	—
6) Haidestraße (1901) .	6	24	—	24	—	—
7) Emserstraße (1902) .	8	36	—	25	11	—
8) Haidestraße (1902) .	1	7	—	4	3	—
9) Battonstraße (1902) .	1	12	—	—	6	6
Summe	47	249	—	198	44	7

bei verschiedenen Baugenossenschaften zur Anwendung gelangt ist, erlaubt eine bessere Ausnutzung der Fläche, ohne nachteilige Wirkungen zu haben. Nach Lage der Verhältnisse ist es augenblicklich in den meisten Fällen unmöglich, von dem Kasernenstil bei den kleinen Wohnungen abzugehen. Man sucht aber die Hauptmängel der Mietskaserne zu beseitigen, und in der Tat hat man in Frankfurt Formen gefunden, die das Zusammenwohnen mehrerer Parteien in einem Hause in einem milderen Lichte erscheinen lassen.

Da nicht nur die städtischen Beamtenwohnhäuser, sondern auch der größte Teil der von der sog. „gemeinnützigen Bautätigkeit" hergestellten Wohnungen den „Kasernenstil" beibehalten haben, so wollen wir hier doch die Vorzüge hervorheben, die diese Bauart in Frankfurt hat, gegenüber ihren in schlechtem Rufe stehenden Kolleginnen in anderen Großstädten, besonders in Berlin.

Vor allem hat man in Frankfurt die Entwicklung der Bauten in die Tiefe mit ihrem System der umbauten Höfe vermieden. Das ist ein Punkt von so prinzipieller hygienischer Bedeutung, daß daraus schon die Vorzüge allein erkenntlich sind.

Ein anderes Grundübel der meisten Mietskasernen ist ferner die leichte Berührungsmöglichkeit der einzelnen Familien, da oft 20—30 Haushaltungen auf eine Treppe angewiesen sind und

[1]) Verwaltungsbericht des Magistrats für 1902. S. XXIV.

mehrere von ihnen, durch keine Vorplatztür getrennt, an einem Flure liegen.

Die Gerichte in den Großstädten erhalten aus solchen Häusern ein Hauptkontingent von Klagen wegen Beleidigung und Körperverletzung, da bei dem geringen Bildungsgrade der Mieter die kleinste Ursache jedes Stockwerk, ja das ganze Haus, in zwei feindliche Lager teilt, die ihrer Verstimmung meist in recht kräftiger Weise Luft machen.

Um alle diese Übelstände nach Möglichkeit zu verhindern, ist die Zahl der auf eine Treppe angewiesenen Familien sehr beschränkt.

Entweder wird nämlich die Einteilung so getroffen, daß in jedem Stockwerke nur eine Familie wohnt oder aber es sind in einer Etage höchstens zwei Haushaltungen, die allerdings dieselbe Treppe benutzen, deren sämtliche Zimmer aber nach außen durch je eine Vorplatztür abgeschlossen sind.

So ist in breitestem Maße dafür gesorgt, daß die Reibungsfläche zwischen den Hausbewohnern eine möglichst geringe ist.

Wo gemeinschaftliche Einrichtungen benutzt werden müssen, ist durch eine Hausordnung genaue Bestimmung getroffen; z. B. an welchen Wochen einer bestimmten Familie die Waschküche zur Verfügung steht und der Rasen zum Bleichen benutzt werden darf.

Zur Aufrechterhaltung der Ruhe und des Friedens unter den Bewohnern sollten die Hausbesitzer kein Mittel scheuen, da dies die erste Bedingung zu einem gedeihlichen Zusammenleben ist, was stets wieder dem Vermieter selbst zugute kommt.

Dem Mietshaus als solchem soll in dem Vorhergehenden gewiß nicht das Wort geredet sein.

Das Ideal ist und bleibt das Einfamilienhaus, das Cottage, und es wird auch jedem Freunde der Wohnungsreform immer als letztes Ziel vor Augen schweben; aber der Realpolitiker, der das Wünschenswerte mit dem augenblicklich Möglichen kombiniert, wird bald einsehen, daß vorerst nicht davon abzugehen ist, daß die Stadtbewohner in vertikaler Richtung ihre Wohnungen aufschlagen.

Mag die theoretische Betrachtung noch so schön den Weg zeigen, auf dem wir die Zustände bessern können, den tatsächlich bestehenden Verhältnissen gegenüber bleibt es stets ein Rechenexempel.

Das Haus zum Alleinbewohnen ist für den Arbeiter bei uns eben unerschwinglich, und wir wollen froh sein, wenn es trotz aller entgegengesetzten Strömungen gelingt, gesunde Wohnungen zu liefern, die dem Einkommen angepaßt sind.

In den städtischen Beamtenwohnhäusern kommen auf die Zweizimmerwohnungen, die von durchschnittlich 5—6 Personen bewohnt sind, ca. 50 qm Bodenfläche. In den Dreizimmerwohnungen leben durchschnittlich 4—5 Personen, und ihr Flächeninhalt schwankt zwischen 60 und 80 qm. Die eine in der Feuerwache—Burgstraße vorhandene Vierzimmerwohnung hat 106 qm Grundfläche.

Die Preise stellen sich folgendermaßen:

	monatlich	jährlich
2 Zimmer-Wohnung	22—24 Mk.	240—288 Mk.
3 „ „	34—38 „	408—456 „

Die eine vorhandene Vierzimmerwohnung wird mit 350 M. als Dienstwohnung berechnet.

Vergleichen wir damit den durchschnittlichen Mietpreis der Wohnungen derselben Größe in der ganzen Stadt, so sehen wir, daß die Beamtenwohnungen durchaus nicht viel billiger sind, und daß der hauptsächlichste Vorteil in ihrer gesunden Beschaffenheit liegt.

Es betrug nämlich der durchschnittliche Mietpreis pro Jahr (siehe auch die betreffende Tabelle XX) für eine:

2 Zimmer-Wohnung	280 Mk.
3 „ „	442 „

Es liegt durchaus nicht in der Absicht der Stadtverwaltung, ihren Arbeitern durch Bereitstellung der Wohnungen einen großen materiellen Vorteil zu gewähren; ein möglichst niedriger Mietsatz wird natürlich angestrebt. Der Hauptzweck ist aber die Bereitstellung gesundheitlich einwandfreier Wohnungen.

Nicht mit Unrecht ist auf die Gefahr aufmerksam gemacht worden, die darin besteht, daß der Arbeiter sich gleichzeitig bei Aufgeben der Arbeitsstelle genötigt sieht, außer einer neuen Erwerbsgelegenheit auch noch eine neue Wohnung zu suchen.

Besonders da, wo private Arbeitgeber ihren Angestellten Häuser zur Verfügung stellen, ist ein gewisser Druck auf die Leute immerhin möglich. Es ist aber nicht bekannt, daß bei der Frankfurter Stadtverwaltung aus dieser Verbindung von Dienst und Privatleben jemals eine Unzuträglichkeit entstanden ist.

Eine gewisse Garantie ist auch dadurch geschaffen worden, daß nur Personen, die eine bestimmte Anzahl von Jahren sich im städtischen Dienste bewährt haben, Wohnungen zur Verfügung gestellt bekommen.

Rücksicht wird vor allem genommen auch auf kinderreiche Familien, denn diese haben es am schwersten, Unterkunft zu finden.

Für die stets fluktuierenden ledigen Arbeiter ist am wenigsten gesorgt; Logierhäuser, wie sie vielfach in England bestehen, scheinen hier von den Arbeitern nicht sehr bevorzugt zu werden; das Projekt eines solchen besteht aber auch für Frankfurt.

Nächst der Stadt ist es der Staat, der eine große Zahl von Personen beschäftigt, für deren Wohnweise er auch Interesse an den Tag legt.

Besonders sind es die Beamten des Verkehrswesens und von diesen in erster Reihe die der Eisenbahn, die in Frankfurt sehr zahlreich sind. Bildet doch diese Stadt einen Hauptknotenpunkt des Verkehrs für Mitteldeutschland, und die Großartigkeit der Anlagen, die vorhanden sind, um einen so riesigen Betrieb aufrecht zu erhalten, geben auch äußerlich einen Begriff von dem Heer von Arbeitern, das nötig ist, um das feine Uhrwerk des ganzen Mechanismus in Gang zu halten.

Die hauptsächlichsten Bahnanlagen gruppieren sich im Westen der Stadt.

Da ist der große Hauptbahnhof mit seinen Werkstätten, Wagenhallen, Maschinenschuppen; in der Nähe dehnen sich die weiten Geleisanlagen des Güterbahnhofes aus, der ebenfalls mit allen Gebäuden versehen ist, um den riesigen Wagenpark zu unterhalten, der im Laufe des Jahres ein- und ausläuft.

Bekanntlich läßt die Eisenbahnverwaltung ihr Fahrmaterial von der Privatindustrie herstellen, jedoch die vielen Untersuchungen der Wagen, die zur Sicherung des Betriebes immer häufiger vorzunehmen sind, sowie die nötig werdenden Reparaturen, Neulackierungen u. s. w. erfolgen in eigenen Werkstätten.

Im Jahre 1902 wurde auf dem Gelände des Güterbahnhofes längs der Idsteinerstraße eine starke Vergrößerung der Werkstätten vorgenommen, die Kunde gibt von der wachsenden Zunahme des Betriebs und der damit untrennbar verbundenen Mehreinstellung von Arbeitskräften.

Als der größte Arbeitgeber hat sich der Staat selbstverständ-

lich auch verpflichtet gefühlt, sich um die Wohnungsverhältnisse seiner Arbeiter zu kümmern, besonders da es die Verkehrsbedürfnisse oft mit sich bringen, eine große Zahl von Leuten an Orten zu beschäftigen, an denen für die Unterbringung derselben nicht in ausreichendem Maße Vorkehrungen getroffen sind.

Im Betriebsetat der Eisenbahn sind Mittel vorgesehen, um Häuser für solche Arbeiter zu errichten, deren nahes Wohnen im Interesse der Verwaltung liegt. Außerdem sind durch besondere Kreditgesetze Baugelder flüssig gemacht worden, die im Jahre 1900 für Preußen allein 5 Millionen betrugen.

In Frankfurt besteht außerdem ein „Spar- und Bauverein von Eisenbahnbediensteten", von dem weiter unten die Rede sein wird.

Die Königliche Eisenbahndirektion Frankfurt hat bis jetzt 24 Häuser mit 192 Wohnungen errichten lassen, deren Herstellungskosten ohne Grund und Boden 706300 M. betragen; der Geländewert wird auf 101600 M. geschätzt.

Es sind in jedem Etatjahr weitere Mittel vorgesehen, um mehr Gebäude errichten zu können.

Die Amtsräume der Königlichen Eisenbahndirektion, die sich zur Zeit in einer größeren Zahl von Häusern in Sachsenhausen in der Hedderichstraße befinden, sollen in den nächsten Jahren in ein geräumigeres Gebäude in der Nähe des Hauptbahnhofes untergebracht werden, und es ist beabsichtigt, in den auf diese Weise freiwerdenden Baulichkeiten in Sachsenhausen Wohnungen für Eisenbahnbedienstete einzurichten.

So gehen Staat wie Stadt in der Erbauung von Wohnungen für ihre Angestellten mit gutem Beispiele voran, und andere Arbeitgeber sollten ihnen folgen.

Der Gedanke, Wohnungen für die minder bemittelte Bevölkerung zu erbauen ohne eigentliches Erwerbsinteresse, ging von einsichtigen, wohlwollenden Privaten aus. — Nachdem im Jahre 1859 im gesetzgebenden Körper der Stadt Frankfurt der schon erwähnte Antrag von Dr. Blum eingebracht war, zeigte sich schon im folgenden Jahre die erste praktische Tätigkeit durch Gründung der „Frankfurter Gemeinnützigen Baugesellschaft", deren erste Generalversammlung am 12. Juli 1860 statt fand. Am 27. November desselben Jahres erfolgte die Bestätigung der Satzungen durch den Senat, und gleichzeitig wurden der Gesellschaft die Rechte einer juristischen Person verliehen.

Bei der Gründung waren 94 Aktionäre vorhanden, die

903 Aktien zu je 250 Gulden, im ganzen 225750 Gulden, gezeichnet hatten.

Die Seele des ganzen Unternehmens war Dr. Georg Varrentrapp, der Vater des jetzigen Bürgermeisters; er hatte durch seinen Beruf als Arzt auf vielen Reisen Gelegenheit, das Wohnungswesen kennen zu lernen und den Zusammenhang zwischen den schlechten, überfüllten Wohnungen und Krankheiten aller Art festzustellen. Er forderte schon damals eine sanitätspolizeiliche Kontrolle aller Wohnungen, eine Wohnungsinspektion und vor allem eine erweiterte Bautätigkeit.

Die „Gemeinnützige Baugesellschaft" fing ihre Tätigkeit an mit dem Ankauf von drei Häusern in der Klappergasse im Jahre 1861, gleichzeitig begann sie mit dem Bau von 4 Häusern mit 32 Wohnungen, die 1, 2 und 3 Zimmer enthielten.

Daß einem wirklichen Bedürfnisse damit entsprochen war, bewies die sofortige Vermietung nach Fertigstellung der Gebäude.

Das nächste Jahr brachte den Erwerb des großen Behrendschen Gartens an der Darmstädter Landstraße, der durch ein Netz von Straßen erschlossen wurde, und auf dem sich eine lebhafte Bautätigkeit entwickelte.

Im Mittelpunkt liegen an der „Zwischenstraße" 32 Einfamilienhäuser, von denen immer vier aneinander gelehnt sind.

Im Erdgeschosse befinden sich das Wohnzimmer mit Alkoven, die Küche und der Abort, der erste Stock enthält drei Zimmer mit Kabinett und im Dachgeschoß liegen noch zwei Kammern. Die Einteilung war so gedacht, daß einzelne Zimmer an Schläfer abgegeben werden sollten, und daß so bei Heranwachsen der Kinder die Familie noch den einen oder den anderen Raum zu ihrer Benutzung heranziehen konnte.

Es haben sich übrigens im Laufe der Zeit gerade dadurch, daß Aftermiete gestattet war, in vielen dieser Häuschen sehr schlimme Zustände entwickelt.

Die Miete war auf jährlich 230 Gulden normiert und ging auch stets pünktlich ein.

Der Wohnungsbau wurde nun bis 1870 energisch fortgesetzt, und es entstanden Häuser am „Neuenwall", sowie an der Damm- und Mühlbruchstraße.

Kapital wurde der Gesellschaft mehrfach durch Hypothekenaufnahme bei milden Stiftungen zur Verfügung gestellt. Nach

10jährigem Bestehen waren 160 Wohnungen vorhanden, in denen 845 Personen lebten. Die Krise in den 70er Jahren wirkte etwas lähmend auf die gemeinnützige Bautätigkeit ein, aber die Gesellschaft ging bald wieder frisch an ihre Arbeit, so daß sie im Jahre 1902 besaß:

Zahl der Häuser	77
Wohnungen	450
Bewohner	1690.

Der neueste Block ist der im Jahre 1902 im „Prüfling" im oberen Bornheim in Erbbaurecht errichtete, in dem die gemeinnützige Baugesellschaft 17 Häuser mit 135 Zwei- und Dreizimmerwohnungen besitzt, die sich großer Beliebtheit erfreuen.

Die Mietpreise schwanken je nach Größe und Lage der einzelnen Wohnungen; sie betragen in:

	monatlich
Einzimmerwohnungen	Mk. 14—20,50
Zweizimmerwohnungen mit Küche .	„ 21—32
„ „ ohne „ .	„ 17, 25—17,75
Dreizimmerwohnungen mit „ .	„ 26—38
Vierzimmerwohnungen mit „ .	„ 34,25—35,75
Mansardenwohnungen	„ 6,50—12,25
Häuschen zum Alleinbewohnen . .	„ 41,50.

Aftervermietung ist zwar zulässig, aber gewissen einschränkenden Bedingungen unterworfen.

Die Dividende beträgt statutengemäß 4% und wurde auch stets ausbezahlt.

Das Aktienkapital war 1902: 1078650 M. und außerdem war ein Hypothekenkapital von 850142,86 M. aufgenommen, das zu 4% verzinst wurde.

Der wirtschaftliche Aufschwung nach dem Kriege brachte im Jahre 1872 die Gründung zweier neuer Bauvereine; nämlich die „Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen" und den „Bau- und Sparverein".

Die „Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen" konstituierte sich in der Form einer Aktiengesellschaft und war vorwiegend als Wohltätigkeitsanstalt gedacht, die den ärmeren Teilen der Arbeiterschaft Unterkunft geben sollte.

Das Grundkapital bestand aus 50000 fl., das in 500 Aktien zu 100 fl. eingeteilt war, und bis Ende 1872 erfolgte eine Erhöhung des Aktienkapitals auf 110000 fl.

An der Friedberger Landstraße, für die damaligen Verhältnisse weit vor der Stadt, wurde eine Anzahl kleiner Häuschen mit billigen Wohnungen errichtet, die auch schnell Mieter fanden.

Aber bald kam der große Krach. Das Jahr 1873, das für so viele Existenzen verhängnisvoll war, versetzte auch der jungen Gesellschaft den Todesstoß.

Die Arbeiterschaft fand in der Stadt keine genügende Beschäftigung und strömte fort, so daß bald 4,5% aller Wohnungen in Frankfurt leer standen.

Da hatten die Bewohner der neuen Häuser an der Friedberger Landstraße kein Interesse daran, so weit draußen zu leben, da sie ja jetzt in der Stadt ebenso billig wohnen und ihrem Erwerb besser nachkommen konnten.

Die „Gesellschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen" erholte sich nie mehr ganz von diesem Schlage, und in den 1890er Jahren verschmolz sie sich mit der „Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen".

Die zweite Baugesellschaft, die im Jahre 1872 gegründet wurde, ist der „Bau- und Sparverein".

Ursprünglich war er als Organisation der Selbsthilfe gedacht, aber da das Genossenschaftsgesetz von 1868 nur die unbeschränkte Haftung kannte, die für Baugenossenschaften sich nicht eignet, so wählte man die Rechtsform der Aktiengesellschaft. Die Aktien wurden zu 100 fl. das Stück ausgegeben, und zur Erleichterung für die Käufer waren Ratenzahlungen von 1—2 fl. monatlich gestattet. Das Aktienkapital wuchs von 1873—1875 von 145860 fl. auf 182657 fl.

Man glaubte mit dieser Form die ganze Wohnungsfrage lösen zu können und plante den Kauf und die Parzellierung von Grundstücken, die Anlage von Straßen und Plätzen; ferner wollte man Häuser bauen, solche kaufen und verkaufen, und auch sonst hatte man noch weitgehende Pläne.

So wollte man Sparanlagen verzinsen, hypothekarische Darlehen aufnehmen und bewilligen, ja sogar Bauutensilien selbst herstellen. Endlich war noch die Errichtung von Badehäusern, Lesehallen und sonstigen gemeinnützigen Einrichtungen in das Statut aufgenommen.

Der zu Anfang der 70er Jahre in allen Kreisen sich geltend machende Optimismus in wirtschaftlichen Dingen wurde auch hier bemerkbar. Große Geländeankäufe machte die Gesellschaft

in Bornheim, Bockenheim, Oberrad und im Ostend und sie baute von 1872—75 in Bornheim 31 Häuser mit 144 Dreizimmerwohnungen, in Bockenheim 8 Häuser mit 64 Zweizimmerwohnungen und in der Glauburgstraße 5 Häuser mit 20 Vier- und Fünfzimmerwohnungen.

Im ganzen wurde die stattliche Zahl von 44 Häusern mit 228 Wohnungen fertiggestellt.

Aber auch der „Bau- und Sparverein“ blieb von der Krise nicht verschont. Die Dividende, die 1874 noch 5,1% betragen hatte, sank 1876 auf $2^1/_3$% und konnte 1878 gar nicht mehr ausbezahlt werden. Nur durch die Unterstützung befreundeter Kreise gelang es, den Verein über Wasser zu halten, und seitdem hat er sich wieder langsam erholt. An Dividende gab er von 1893—98 $1^3/_4$%, von 1899—1900 2% und erreichte 1901 $2^3/_4$%.

Der „Bau- und Sparverein“ hat einige seiner Häuser verkauft und besitzt jetzt noch 202 Wohnungen in 37 Häusern.

Am 10. Januar 1890 erfolgte die Begründung einer Gesellschaft, die berufen sein sollte, an der Spitze der gemeinnützigen Bautätigkeit der Stadt Frankfurt zu marschieren, nämlich die „Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen“.[1])

Die Gesellschaft will, um ohne Gefährdung der sanitären Interessen möglichst niedrige, mit dem Arbeitslohne in Einklang stehende Mietpreise gewähren zu können, keine Erwerbsgesellschaft, sondern eine gemeinnützige Gesellschaft sein.

Zu Beginn seiner Tätigkeit hatte das junge Unternehmen mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen. Die Hausbesitzer fürchteten die Konkurrenz, die Pläne wurden aus hygienischen und ästhetischen Gründen bekämpft, und die Stadtverordneten lehnten einen vom Magistrat vorgelegten Pachtvertrag betr. Überlassung von städtischem Gelände an die Gesellschaft auf eine längere Reihe von Jahren zur Bebauung mit kleinen Wohnungen ab.

Die Aktiengesellschaft ließ sich aber durch diesen Mißerfolg nicht irre machen. Sie wußte recht wohl, daß einzelne Punkte ihres Bauprogramms anfechtbar waren, doch war ihr Ziel nicht ausschließlich, schöne, große, luftige und gesunde Räume herzustellen, sondern es mußte mit Mietpreisen gerechnet werden, die dem Einkommen der zukünftigen Bewohner entsprechen würden.

---

[1]) Vgl. d. Jahresber. d. „Aktienbauges. f. kleine Wohnungen“.

Aus der Kombination der hygienischen und ästhetischen Gesichtspunkte mit einer günstigen Lage und mäßigen Mietpreisen mußte naturgemäß ein Kompromiß entstehen, das zwar nicht allen Anforderungen gerecht werden konnte, aber doch den zukünftigen Mietern eine bedeutende Besserung ihrer seitherigen Wohnungsverhältnisse versprach.

Allmählich wurde in den maßgebenden Kreisen das Bewußtsein für die hohen Aufgaben der Gesellschaft geweckt. Sie ist sich immer klar gewesen, daß sie die Wohnungsnot nicht beheben, sondern nur lindern kann, und ihr Hauptziel ist das vorbildliche Wirken für weite Kreise, um insbesondere die Privatkapitalien mehr dem Kleinwohnungsbau zuzuführen, indem sie zeigt, wie bei geeigneter Bauweise eine gute Rentabilität für die Häuser zu erzielen ist.

Die Aktionäre der Gesellschaft begnügen sich mit 3—3½% Dividende, und hierin wie in den ganzen weiter unten zu besprechenden Organisationen zeigt sich der gemeinnützige Charakter der Gesellschaft. Ein Privatmann, der keine Abschreibungen machen würde, könnte eine viel höhere Verzinsung erzielen.

Die ersten Häuser wurden 1891, sieben an der Zahl, an der Burg- und Eichwaldstraße in Bornheim errichtet, und zwar vier Wohnungen zu je zwei Zimmern um einen Vorplatz gruppiert. Da jedes Gebäude aus Erdgeschoß und drei Stockwerken besteht, so befinden sich 16 Wohnungen in jedem Hause.

Die Mietpreise betragen von der Erbauung bis jetzt nur 14—16 M. pro Monat und entsprechen dem Preise, der für viele Wohnungen der ärmsten Bevölkerung gezahlt wird.

Ist der Komfort in diesen ersten Häusern der Gesellschaft kein allzu großer, so bieten die Räume doch eine gesunde Unterkunftsstätte.

Die baupolizeilichen Anforderungen wurden mittlerweile verschärft, und der zweite Block der Gesellschaft an der Yorkstraße brachte 1893 nur zwei Wohnungen an einem Vorplatze, so daß in jedem Hause acht Wohnungen waren.

Von dem Bestreben ausgehend, die einzelnen Familien nach Möglichkeit zu isolieren, hat jede Wohnung getrennten Abort, Kelleranteil und Kammer. Bad und Waschküche ist in jedem Hause nur einmal vorhanden und ihre Benutzung ist durch eine Verordnung geregelt.

Den neun Häusern mit 91 Wohnungen des Yorkstraßen-

blocks folgte 1897 der Ausbau des Burgstraßenblocks, der bei seiner Fertigstellung 17 Häuser mit 197 Wohnungen zählte.

Das Aufblühen des Fabrikviertels im Westen der Stadt an der Galluswarte machte die Herstellung von Arbeiterwohnungen in dieser Gegend wünschenswert, und die Gesellschaft errichtete 1899 ihren sogen. „Galluswarteblock", der aus 11 Häusern mit 100 Wohnungen besteht. Die Wohnungen haben hier drei Räume, dafür aber keine Küche, sondern nur einen Spülraum.

Der größte Block der „Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen" ist der „Nordendblock" an der Nordend-, Friedberger Land- und Gellertstraße.

An dieser Stelle war es, wo zu Beginn der 1870er Jahre, wie schon früher erwähnt, die „Gesellschaft für Beschaffung billiger Wohnungen" eine Anzahl Häuser erbaut hatte, die dann bei der Krise leerstanden und von da ab nie mehr gut vermietet werden konnten.

Die 24 kleinen Gebäude übernahm die „Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen" und vereinigte sie 1900/01 mit ihren Neubauten zu einem zusammenhängenden Komplexe von 53 Häusern mit 282 Wohnungen, in denen Ende 1902: 1522 Personen wohnten.

Alle diese Unternehmungen wurden auf eigenem Grund und Boden der Gesellschaft ausgeführt.

Das Grundkapital betrug bei der Gründung der Aktiengesellschaft 605000 M.; infolge einer zweimaligen Erhöhung beträgt das Aktienkapital jetzt 1442000 M. Hierbei hat sich die Stadt Frankfurt durch die Zeichnung von 200000 M. Aktien tatkräftig beteiligt.

Hochherzige Gönner des Unternehmens haben ihm große Unterstützung gewährt. Herr Georg Speyer überwies der Gesellschaft 100000 M. und Herr Joseph Wertheim gab ein unkündbares Darlehen von 70000 M. mit der Bestimmung, daß die Zinsen dieser Summe (Zinsfuß der Landesversicherungsanstalt) an zwei gemeinnützige Vereine, nämlich an den Verein für Ferienkolonien und an den Verein für Rekonvaleszentenanstalten, zu zahlen sind; so wird ein doppelter wohltätiger Zweck erreicht.

Die Belastung der Besitzungen der Gesellschaft mit Hypotheken betrug Anfang 1902: 1765000 M., die mit durchschnittlich 3,271% verzinst wurden.

Das nächste große Unternehmen wurde auf Grund des Erbbaurechtes gemacht.

Das Bürgerliche Gesetzbuch hatte diese Institution am 1. Januar 1900 eingeführt, und Frankfurt war die erste Stadt, in der die Einrichtung auf den gemeinnützigen Wohnungsbau Anwendung fand.

Für ein 175 ar 79 qm großes Terrain an der Mainzer Landstraße westlich der Galluswarte wurde ein Erbbauvertrag zwischen den Eigentümern, dem St. Katharinenstift und dem Weißfrauenstift und der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen geschlossen.

Die Dauer des Erbbaurechts ist auf 80 Jahre festgesetzt. Auf dem Grundstück müssen kleine Wohnungen errichtet werden, und über das gesamte Erbbauunternehmen ist gesonderte Rechnung zu führen. Die Amortisation des Baukapitals hat mit mindestens $^1/_2$% zu erfolgen, und es muß in 68 Jahren getilgt sein.

Nach Beendigung des Erbbauverhältnisses fallen die sämtlichen von der Gesellschaft errichteten Gebände und sonstigen Anlagen unentgeltlich in das Eigentum der Stiftung, der auch die Pläne zur Genehmigung vorzulegen sind.

Die Stiftung hat das Recht, jederzeit das Erbbauverhältnis aufzulösen und das Gelände samt den von der Gesellschaft errichteten Gebäuden und sonstigen Anlagen an sich zu ziehen, sobald sie die nach den Büchern der Gesellschaft auf dem Erbbauunternehmen ruhenden Schulden sämtlich tilgt. Umgekehrt steht der Gesellschaft das Recht zu, dieses Erbbaurecht jederzeit aufzugeben, sobald sie die Tilgung sämtlicher auf demselben haftenden Schulden nachweist. Die baulichen Anlagen gehen auch in diesem Falle in das Eigentum der Stiftung über.

Die Aktienbaugesellschaft hat auf diesem Gelände an der Mainzer Landstraße den sog. „Erbbaublock" errichtet, von dem 1902 41 Häuser mit 162 Wohnungen fertig gestellt waren.

Die zur Regelung aller Dinge nötigen Verhandlungen waren sehr langwierige. Das Gelände mußte erst durch Straßen erschlossen werden. Kanal- und Wasserleitung wie die Gasbeleuchtung wurden auf einer Strecke von mehr als 1200 m von der Galluswarte aus durch die Mainzer Landstraße gelegt. Gleichzeitig wurde dieser Verkehrsweg seiner zukünftigen Bedeutung entsprechend verbreitert, und die elektrische Straßenbahn führte ihren Schienenstrang bis in die Nähe des neuen Blocks. So wurde alles vorbereitet, um auch eine weitere Bautätigkeit anzuregen.

Das Anwachsen der schulpflichtigen Bevölkerung machte

die Errichtung einer weiteren Doppelbürgerschule notwendig, da die bestehende „Günderode-Schule“ dem wachsenden Bedürfnisse nicht genügte. Zum erstenmal hat man mit der neuen Schule, die sich an der Idsteinerstraße mit dem Namen „Fröbel-Schule“ erhebt, eine Schulküche, sowie einen Knaben- und Mädchenhort errichtet, die in dieser Verbindung eine ersprießliche Tätigkeit entfalten werden.

Stets war es der Wunsch der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen gewesen, auch im Herzen der Stadt eine Reihe von Häusern zu besitzen, um Personen, deren Beruf es erfordert, inmitten des Lebens und Treibens zu wohnen, eine gute Unterkunft zu gewähren, besonders da durch die großen Altstadtdurchbrüche viele solcher kleinen Wohnungen niedergerissen worden sind.

Wiederum mit Hilfe des Erbbaurechts schloß die Gesellschaft einen Vertrag, und zwar diesmal mit der Stadtgemeinde selbst, die ihr ein Terrain an der Stoltzestraße in Erbbau gab. Hier sind in 6 Häusern 43 Wohnungen erbaut worden, außerdem noch eine Anzahl von weiteren Räumen, von deren Verwendung weiter unten die Rede sein wird.

Die Stadt hat zu dem Bau ein Darlehen von 300000 M. (90% der Bausumme) gegeben, das durch eine Hypothek am Erbbaurecht gesichert ist.

Große Summen stellte auch die Landesversicherungsanstalt Cassel für die Unternehmungen der Gesellschaft zur Verfügung; nämlich bis zum Jahre 1902: 930000 zu 3% verzinslich und mit ½% Amortisation.

Zwecks Ausbau und Ausgestaltung des Erbbaublocks an der Mainzer Landstraße gab die Landesversicherungsanstalt im Januar 1903 ein weiteres Darlehen von 500000 M.

So schreitet die „Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen“ in ihrer Tätigkeit rüstig vorwärts, von dem Gedanken erfüllt, ihre soziale Mission immer weiter auszudehnen und vorbildlich zu wirken.

Die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen besaß (siehe Tabelle XXIX) am 31. Dezember 1903: 137 Häuser mit 875 Wohnungen in 6 Blocks, in denen 4303 Personen wohnten. Die schulpflichtigen Kinder füllen mehrere Schulen, die meist nicht allzuweit von den Blocks entfernt sind. Die Sterblichkeit in den Häusern der Gesellschaft beträgt 11,8 per Jahr und Tausend, ist

Tabelle XXIX. [1]

Bevölkerungsübersicht der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen 1903.

Block	Häuser	Wohnung.	Haushaltungsvorstände		Kinder unter 14 Jahren		Kinder über 14 Jahren		Sonst. Person. Erwachsene		Sonst. Person. Kinder		Summe		Gesamtsumme	Geburten		Totgeborene	Todesfälle	
			m	w	m	w	m	w	m	w	m	w	m	w		m	w		m	w
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Burgstraße	17	197	158	195	215	222	70	67	2	3	1	6	446	493	939	8	11	1	8	4
Yorkstraße	9	91	67	90	57	79	28	33	—	5	—	—	152	207	359	4	2	1	3	—
Galluswarte	11	100	90	99	126	150	35	32	1	2	1	1	253	284	537	9	4	1	4	—
Nordend	53	282	258	272	397	397	78	78	7	10	2	—	742	757	1499	17	15	1	9	10
Erbbau	41	162	158	161	199	234	15	15	1	2	—	—	373	412	785	18	15	—	5	7
Stoltzestraße	6	43	38	42	43	35	8	14	2	—	2	—	93	91	184	3	—	—	—	—
Summe	137	875	769	859	1037	1117	234	239	13	22	6	7	2059	2244	4303	59	47	4	29	21

[1] 14. Bericht des Vorstandes der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen über das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 1903.

also eine sehr günstige. Die Häufigkeit der Sterbefälle war bei den 2154 Kindern unter 14 Jahren 12,9 per Jahr und Tausend. während in der ganzen Stadt Frankfurt im Jahre 1903 die Sterbefrequenz der Kinder unter 14 Jahren bei 81150 Kindern 25,7 per Jahr und Tausend betrug.

Der Jahresbericht der Gesellschaft für 1902 bringt eine interessante Zusammenstellung der früheren und der jetzigen Wohnungsverhältnisse der Bewohner des neuen „Erbbaublocks" an der Mainzerlandstraße.

Dort wohnen 162 Familien mit 771 Personen, so daß auf eine Familie im Durchschnitt 4,76 Personen kommen.

Es beträgt ferner durchschnittlich:

das Wocheneinkommen pro Familie:	21,89 M.
die frühere Wohnungsmiete (monatlich):	26,72 M.
die jetzige Wohnungsmiete (monatlich):	21,00 M.

Durchweg haben also jetzt die Mieter für die Wohnung eine geringere Quote ihres Einkommens zu zahlen, als in ihren früheren Behausungen, die zumeist noch eng und ungesund waren.

Tabelle XXX (folgende Seite) zeigt die außerordentlich reichhaltige Gliederung der Bewohner nach ihren Berufen.

Neben Arbeitern und Handlungsgehülfen befinden sich in den Wohnungen aus staatlichen und städtischen Diensten: Eisenbahnarbeiter, Postunterbeamte, Hafenwächter, städtische Arbeiter u. s. w.

Da die Wohnungen in den neueren Blocks stets eine verbesserte Auflage derjenigen in älteren Häusergruppen darstellen, so wollen wir uns die Wohnungen im „Erbbaublock" näher ansehen.

Zwei Wohnungstypen sind da vorhanden; nämlich einmal Häuser, bestehend aus Erdgeschoß, erstem und zweitem Obergeschoß, in denen je eine Wohnung von drei Zimmern sich befindet, die mit abgeschlossenem Vorplatz, Veranda, Spülraum, Abort, sowie mit Keller- und Kammerabteilung versehen ist und Anteil hat an der gemeinschaftlichen Waschküche, dem Bad und dem Trockenspeicher.

Der Flächenraum einer solchen Dreizimmerwohnung ist 45 qm und die Zimmerhöhe 3,10 m.

Die Baukosten einer abgeschlossenen Wohnung betragen 4361 M.; somit kostet der qm Wohnung 97 M.

Tabelle XXX.[1])

Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen.	
Erbbaublock Mainzerlandstraße.	
Beruf der Bewohner.	
2 Aufseher.	2 Lokomotivheizer.
7 Auslaufer.	3 Mechaniker.
1 Brauer.	4 Metallschleifer.
2 Cementarbeiter.	8 Magazinarbeiter.
1 Dienstmann.	1 Mustermacher.
5 Dreher.	4 Postunterbeamte.
12 Eisenbahnarbeiter.	1 Polizeibote.
1 Eisengießer.	1 Portefeuiller.
9 Fabrikarbeiter.	6 Rangierer.
1 Fahrbursche.	1 Rohrleger.
2 Feuerwehrmänner.	2 Sattler.
1 Former.	2 Schneider.
3 Fraiser.	4 Schreiner.
2 Glaser.	1 Schriftsetzer.
2 Gypsarbeiter.	3 Schuhmacher.
1 Gärtner.	11 Schlosser
2 Hafenarbeiter.	1 Schmied.
2 Hafenwächter.	1 Steindrucker.
2 Hausmeister.	3 Städtische Arbeiter.
4 Hilfsarbeiter.	17 Taglöhner.
1 Hausbursche.	2 Vorarbeiter.
4 Handlungsgehilfen.	2 Weißbinder.
1 Invalide.	3 Wagenwärter.
2 Kanzleigehilfen.	4 Witwen.
4 Küfer.	1 Zimmermann.

Der andere Wohnungstyp besteht aus zwei Zimmern mit dem gleichen Zubehör wie die Dreizimmerwohnungen: Der Flächenraum ist 42,20 qm und die Zimmerhöhe 3 m. Die Baukosten einer abgeschlossenen Zweizimmerwohnung stellen sich auf 3247 M. 45 Pf. und somit kostet der qm Wohnung 77 M.

Diese Häuser bestehen aus Parterre mit drei Obergeschossen.

Verhältnismäßig niedrig sind die Mietpreise in diesem Erbbaublock; sie betragen für die Zweizimmerwohnungen 17—19 M., für die Dreizimmerwohnungen 22—24 M. pro Monat.

Mitte 1903 wurde der Erbbaublock an der Stoltzestraße mit 43 Zweizimmerwohnungen bezogen, und im Erbbaublock an

[1]) 13. Jahresbericht der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen.

der Mainzerlandstraße sind Anfang 1904 weitere 100 Wohnungen fertiggestellt worden.

Ist die Bedeutung der „Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen" auf dem Gebiete des Häuserbaues eine große und allgemein anerkannte, so hat sie auch ihren Wirkungskreis weiter ausgedehnt, indem sie eine Reihe von Einrichtungen geschaffen hat, die zwar in erster Linie ihren Mietern, weiter aber der gesamten Bevölkerung zugute kommen.

Die Gesellschaft war sich vom ersten Augenblicke an klar darüber, daß die Bauart ihrer Häuser nicht das Ideal eines schönen und gesunden Wohnens darstellen, daß aber bei den bestehenden Verhältnissen das Zusammendrängen mehrerer Familien in einem Hause zur Notwendigkeit wird.

Daß die schwierige Frage gut gelöst worden ist, das beweist ein Rundgang durch die sauberen Blöcke, die einen äußerst freundlichen Eindruck machen.

Große Schwierigkeit bereitet stets die Auswahl neuer Mieter, da störende Elemente unmöglich geduldet werden können.

Die Gesellschaft hat nun in der Einrichtung der Mieterausschüsse eine Institution geschaffen, die sich außerordentlich bewährt. In jedem Baublocke wird von jedem Haus ein Mieter zum Obmann gewählt, die zusammen mit dem von der Gesellschaft angestellten Verwalter den Mieterausschuß eines Blocks bilden.

Die Mieter haben durch den Ausschuß das Mittel, an der Verwaltung der Häuser sich selbst zu beteiligen und die Sicherheit, daß Beschwerden gegen Mitbewohner oder gegen den Verwalter in unparteiischster Weise geprüft werden.

Wünscht der Mieterausschuß, daß einem Mieter gekündigt wird, so kommt die Gesellschaft in der Regel dem Antrage nach. Nur so ist es für den Vorstand möglich, eine gerechte Bestrafung der Schuldigen vorzunehmen.

Allmählich stellt sich auch das Solidaritätsgefühl unter den Mietern jedes Baublocks ein, was von großer Wichtigkeit für das angenehme Wohnen ist.

Küche ist nicht bei jeder Wohnung vorhanden, sondern nur ein Spülraum, denn die Erfahrung hat gelehrt, daß die Mieter lieber im Zimmerofen das Essen wärmen, um Kohlen zu sparen. Die Gesellschaft liefert auf Wunsch den Mietern in allen Wohnungen kostenfrei Herdeinrichtungen zum Kochen mit Gas

und läßt von der Gasgesellschaft Gasautomaten setzen, die von dieser kontrolliert werden. Bei Einwurf von 10 Pf. gibt der Automat 400 Liter Kochgas ab; das Essen wird auf diese Weise schneller fertig, und in vielen Haushaltungen ist daher der praktische Gasherd eingeführt.

Innerhalb der verschiedenen Blocks befinden sich Kinderspielplätze, und für jede Wohnung ist eine Fläche reserviert, die der Mieter nach seinem Willen als Bleichplatz oder als Gartenbeet unterhalten kann; die jährliche Benutzungsgebühr schwankt je nach Größe und Beschaffenheit der Beete zwischen 1 M. und 3 M. Aus dem Ertrag dieser Miete werden die Kosten bestritten für die Überwachung des Gartenbaues und für die Prämiierung derjenigen Mieter, welche das ihnen zugewiesene Beet am besten gepflegt haben, durch den „Verein für Förderung des Kleingartenbaues", der auch alljährlich an einzelne Familien Blumen zur Pflege im Zimmer abgibt. Auch hier findet durch eine Preisverteilung ein Ansporn statt, der den Sinn für Ordnung und Reinlichkeit in günstiger Weise beeinflußt.

Ferner ist die Ansammlung des sog. „Wohlfahrtsfonds" zu erwähnen, der das Grundkapital zu einer Einkaufsgenossenschaft für die Bewohner der einzelnen Blocks darstellt. Die Mieter beziehen so insbesondere Kohlen und Kartoffeln gemeinschaftlich. Die Hälfte des Betrages wird in der Regel von den Mietern sofort beigebracht, während die andere Hälfte durch den „Wohlfahrtsfonds" zinslos vorgestreckt und in Monatsraten mit der Mietzahlung zurückerstattet wird. Fast alle ausgelegten Gelder gehen wieder ein, so daß nur geringe Verluste entstehen.

Aus den Mitteln des „Wohlfahrtsfonds" sind ferner für jeden Baublock Bibliotheken mit 250—300 Bänden errichtet worden, welche die wichtigsten Schriften der Klassiker enthalten, ebenso Reisebeschreibungen, illustrierte Zeitschriften und besonders Jugendschriften. Im Januar 1903 wurde mit der „Volksbibliothek" zu Frankfurt a. M. ein Vertrag abgeschlossen, nach welchem die vorhandenen Bücherbestände in das Eigentum der Volksbibliothek übergehen, die sich dafür verpflichtet, in jedem Blocke eine Wanderbibliothek zu unterhalten.

Eine weitere Annehmlichkeit für die Mieter bildet die Errichtung einer „Hauspflegekasse" der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen. Mit dem „Hauspflegeverein" wurde nämlich ein Abkommen getroffen, wonach dieser denjenigen der

Mieter, die regelmäßige Beiträge zu der sog. Hauspflegekasse leisten, die Hauspflege zu dem ermäßigten Satze von 1,60 M. täglich gewährt. Zu diesem Betrage hat der Mieter selbst nur 50 Pf. zu zahlen, während die von der Gesellschaft mit 500 M. unterstützte Hauspflegekasse den Rest beiträgt; der große Vorteil besteht darin, daß in Zeiten der Arbeitsunfähigkeit der Ehefrau der Haushalt von einer zuverlässigen Person weitergeführt wird.

Haben wir so derjenigen Einrichtungen gedacht, die in den Blocks eigentlich nur den Mietern zugute kommen, so haben auch noch diejenigen Erwähnung zu finden, die weiteren Kreisen der Bevölkerung zur Wohltat gereichen.

Infolge der Zuwendung größerer Summen durch die Herren Wertheim und Speyer war es möglich, zwei Vereinshäuser zu errichten, eines im „Burgstraßenblock", das andere im „Nordendblock".

Hier konnten alle die Anstalten Unterkunft finden, die sich mit der Pflege der kleinen Kinder befassen, während die Mutter auf Arbeit ist, wie Krippen und Kindergärten, Knaben- und Mädchenhorte.

Zur Fortbildung der aus der Schule entlassenen Jugend wurden Koch- und Haushaltungsschulen, sowie Lesezimmer eingerichtet; ebenso Versammlungssäle für die Erwachsenen.

Die in Frankfurt für diese verschiedenen Zwecke bestehenden Vereine haben die betreffenden Räume gemietet und üben dort ihre Tätigkeit aus.

Für den „Erbbaublock" an der Mainzerlandstraße fehlte ein Gebäude, um Krippen, Kinderhorte u. s. w. unterzubringen, und auf Beschluß des Vorstandes verfaßte ein Mitglied desselben, Stadtrat Dr. Flesch, einen Artikel, in dem er auf die Notwendigkeit hinwies, auch diesem Unternehmen der Gesellschaft die Wohltaten eines Vereinshauses zu verschaffen. Im November 1902 erschien der Aufsatz in der „Frankfurter Zeitung" unter dem Titel „Von kleinen Wohnungen und wie sie ergänzt werden", und bald darauf war durch eine Anzahl von Wohltätern die notwendige Summe von 30—40000 M. gezeichnet.

In dem neuesten Blocke an der Stoltzestraße sind ebenfalls verschiedene gemeinnützige Einrichtungen untergebracht.

Die „Freibibliothek und Lesehalle" entfaltet da ihre Tätigkeit ebenso wie die vom „Verein für Kleinkinder-

schulen" errichtete Kleinkinderschule. Der „Verein für Jugendfürsorge" gibt allabendlich einer Anzahl schulentlassener junger Leute Gelegenheit zu geselligem Zusammensein. Der „Rechtsschutzverein für Frauen" hat sein Bureau in dem Block, und die Stadt hat ihr Interesse bekundet, indem sie neben einer Steuerzahlstelle auch eine Annahmestelle der städtischen Sparkasse eingerichtet hat.

So kommt eine ganze Reihe nützlicher Einrichtungen der ganzen Bevölkerung des betreffenden Stadtteils zugute.

In verschiedenen Blocks hat auch der „Konsumverein für Frankfurt a. M. und Umgebung" Verkaufsstellen eingerichtet, und er zählt eine große Zahl der Mieter der Gesellschaft zu seinen Mitgliedern.

Wir haben bei der Besprechung der Leistungen der „Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen" länger verweilt, weil es sich um ein Unternehmen handelt, das nicht nur in Frankfurt unter allen ähnlichen Gesellschaften den ersten Rang einnimmt, sondern das auch außerhalb seines engeren Wirkungskreises Anerkennung gefunden hat und mit an der Spitze der bedeutendsten Vereinigungen dieser Art in der ganzen Welt marschiert. — Von 70 Einwohnern Frankfurts wohnt einer in den Häusern der Gesellschaft, und wie beliebt die Wohnungen sind, zeigen die massenhaften Anmeldungen, die bei jeder Neueröffnung eines Blocks erfolgen.

Unter schwierigen Verhältnissen hat die „Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen" es verstanden, für ihre Bestrebungen Freunde zu finden, und zwar in Zeiten, in denen man der Wohnungsfrage auch in leitenden Kreisen noch nicht genügend Verständnis entgegenbrachte.

Eine weitere Vermehrung der Wohnungen wird zunächst dadurch erfolgen, daß auf einem an den Nordendblock stoßenden Grundstück 60 Drei- und Vierzimmerwohnungen für Familien mit großer Kinderzahl errichtet werden. Daneben ist die Erbauung eines für Frankfurt ganz neuen Witwerheims geplant. Etwa 40 Witwer sollen da mit ihren Kindern Unterkunft finden, derart, daß jeder sein Zimmer hat, in dem er mit seinen männlichen Kindern schläft, während die ganz kleinen Kinder und die Mädchen gemeinschaftliche Schlafsäle benutzen. Der Hauspflegeverein übernimmt die Verwaltung des Witwerheims. Da die Kosten durch die Beiträge der Witwer nicht allein gedeckt werden können, so hat

die Stadt sich bereit erklärt, das Unternehmen mit jährlich 4000 M. zu subventionieren.

Ferner besteht das Projekt, einen Block im Ostend in Verbindung mit den Knaben- und Mädchenhorten einer Bürgerschule zu errichten, um alle Anstalten möglichst zusammen zu haben.

Jedenfalls steckt ein praktischer Geist in allen diesen Unternehmungen und Plänen, und es ist zu wünschen, daß die Gesellschaft ihre ersprießliche Tätigkeit auch fernerhin tatkräftig fortsetzt.

Im Jahre 1893 wurde der Verein „Arbeiterheim" gegründet, der an der Waldstraße im Stadtteil Niederrad 38 Häuser mit 46 Wohnungen errichtete, in denen 243 Personen leben.

Größtenteils sind es Häuschen zum Alleinbewohnen, bestehend aus zwei Zimmern und Kloset im Erdgeschoß und ein Zimmer und Bodenraum im Dachgeschosse; außerdem gehört noch ein kleiner Garten dazu. Die monatliche Miete beträgt für diese Gebäude 30 M. In einzelnen Häusern sind zwei Wohnungen untergebracht, für deren jede im Monat 17,50 M. bis 24 M. zu zahlen ist.

Die Mieter sind Lehrer oder gelernte Arbeiter und gehören somit einer höheren Bevölkerungsschicht an.

Auch diesen Verein hat die Landesversicherungsanstalt in Cassel durch Gewährung mehrerer Hypotheken im Gesamtbetrage von 167000 M., die zu 3% verzinst werden, unterstützt. Der Verein zahlt jährlich auf die Anteilscheine 3—3½% aus.

Bisher haben wir nur die sog. „gemeinnützigen Gesellschaften" betrachtet, d. h. solche Vereinigungen, die mit dem Hausbau kein Geschäft machen wollen, sondern möglichst gute, gesunde und billige Wohnungen herstellen, um sie an die minder bemittelte Bevölkerung so preiswert zu vermieten, daß nur die mäßige Verzinsung von höchstens 3½% des Kapitals erreicht wird.

Selten sind die Mieter gleichzeitig Aktionäre oder Besitzer von Anteilscheinen, haben also kein direktes Interesse an dem Wohlergehen der Gesellschaften.

Der Mindestbetrag einer Aktie und selbst der erlaubte Betrag einer Anzahlung ist für die große Menge der Minderbemittelten unerschwinglich hoch.

Man ist deshalb an die Errichtung von eingetragenen Baugenossenschaften mit beschränkter Haftung herangetreten,

die durch Statut die Höhe ihres Geschäftsanteiles festsetzen; meist sind es 200 M., die durch wöchentliche Zahlungen von 1 M. von den Genossen abgetragen werden.

Um sich bessere Wohnungen zu verschaffen, haben Angestellte der Eisenbahn sich zu einem Vereine zusammengeschlossen, der den Titel führt: „Frankfurter Bau- und Sparverein von Eisenbahnbediensteten, eingetragene Genossenschaft m. b. H." und Anfang 1903 337 Mitglieder zählte.

Die ersten acht Häuser wurden im Stadtteil Bockenheim gegenüber dem dortigen Bahnhofe errichtet; sie repräsentieren einen Wert von 320300 M. und sind mit 242000 M. hypothekarisch verschuldet. Weitere sieben Häuser sind in Rödelheim erbaut worden, so daß den Genossen, die 1902 $4^1/_2$% Dividende erhielten, 108 Wohnungen zur Verfügung stehen.

Eine noch junge Gründung ist der am 7. Januar 1901 ins Leben getretene „Volksbau- und Sparverein", G. m. b. H., der 1901 180 Mitglieder zählte, und dessen Geschäftsguthaben in demselben Jahre 20525 M. betrug.

Mit der Stadtgemeinde wurde ein auf 63 Jahre lautender Erbbauvertrag auf ein Grundstück in der Rohrbachstraße abgeschlossen, das einen Wert von 35 M. pro qm hat. Als Baudarlehen zahlte die Stadt $^9/_{10}$ der Bausumme, nämlich 225000 M. an, die mit 4% zu verzinsen sind.

In geschmackvoller Weise erheben sich auf dem Platze in der praktischen Hufeisenform 6 Doppelhäuser mit 48 Wohnungen.

Es sind vorhanden:

8	Drei-Zimmerwohnungen	zu je	550—560	Mark jährlich
32	Zwei- „	„ „	320—360	„ „
8	Ein- „	„ „	200	„ „

Jede Wohnung hat Küche, Speisekammer, Kloset und eine komplette Badeeinrichtung mit kaltem und warmem Wasser.

In jedem Hause ist selbstverständlich eine gemeinschaftliche Waschküche.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Genossen, die einer höheren sozialen Schicht angehören als z. B. die meisten Bewohner der „Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen". Das ist durchaus erklärlich, da die Genossen bei ihrem Eintritt in den „Volksbau- und Sparverein" ein kleines Kapital besitzen müssen, um einen Anteilschein zu erwerben.

Auch bei einer Besichtigung der Wohnungen fällt eine gewisse Wohlhabenheit der Einwohner auf, die sich in der ganzen Möblierung der Räume zeigt.

Im Westen der Stadt an der „Kölner Straße" hat der „Volksbau- und Sparverein" 4 Doppelhäuser mit 32 Wohnungen fertiggestellt, die ebenfalls auf Grund eines Vertrages mit der Stadt im Erbbaurecht errichtet worden sind.

In der Böttgerstraße sollen demnächst 4 Häuser mit 28 Wohnungen erbaut werden.

Am 4. Oktober 1896 wurde die „Frankfurter Wohnungsgenossenschaft" gegründet, die ausschließlich Mitglieder des Evangelischen Arbeitervereins als Genossen aufnimmt, deren sie jetzt 111 besitzt.

Das Geschäftskapital, das in 258 Anteilen zu 100 M. eingeteilt ist, beträgt 25800 M. An Hypotheken wurden bis Ende 1891 106000 M. aufgenommen.

Die Genossenschaft besitzt zwei Häuser an der Humboldt- und Hansteinstraße, in denen sich 20 Wohnungen zu zwei und drei Zimmern befinden. Weitere 48 Wohnungen werden mit Hilfe eines Erbbauvertrages mit der Stadt an der Lenaustraße errichtet.

Nicht nur innerhalb der Arbeiterbevölkerung macht sich der Wohnungsmangel geltend, sondern er zieht auch, wie schon früher gezeigt, seine Kreise bis in die höheren Schichten der Bevölkerung.

Es ist daher nicht verwunderlich, daß am 1. April 1899 sich eine Anzahl von Beamten zusammenschloß zur Gründung des „Beamten-Wohnungs-Verein für Frankfurt a. M. und Umgegend".

Gegenstand des Unternehmens ist die Beschaffung von Wohnungen, der Bau von Häusern und die Vermietung dieser vorzugsweise an Mitglieder.

Aufnahmefähig sind unmittelbare und mittelbare Staatsbeamte, Privatbeamte, Lehrer in und außer Dienst, welche ihren Wohnsitz in Frankfurt und Umgebung bis zu 30 km haben; auch Beamten- und Lehrers-Witwen werden aufgenommen.

Der Eintritt in den Verein kostet 3 M. und der Geschäftsanteil eines Genossen ist 500 M.; 20 dieser Anteile können von

einer Person erworben werden. Der Verein hat bis jetzt in sieben Häusern 40 Wohnungen hergestellt. Die Gebäude befinden sich in der Homburger-, Landgrafen-, Scheidswall- und Luisenstraße.

Gemeinnützige Baugesellschaften wie Baugenossenschaften werden zwar alle auf wirtschaftlicher Grundlage betrieben, um ihre Existenz in jeder Weise sicher zu stellen; dabei herrscht aber das Prinzip, nur so hohe Mieten zu verlangen, als eine mäßige Verzinsung und Amortisation des Baukapitals nebst einer kleinen Risikoprämie für Mietausfälle und dergleichen erfordert.

In letzter Zeit sind aber auch Aktiengesellschaften entstanden, die wohl hinsichtlich ihrer Tätigkeit, nämlich der Erbauung kleiner Wohnungen, als gemeinnützig zu bezeichnen sind, die jedoch ihrer ganzen Tendenz nach als rein wirtschaftliche Unternehmen betrachtet werden müssen.

Die Aktiengesellschaft „Hellerhof" wurde im Jahre 1901 mit einem Kapital von 900000 M. gegründet.

Von dieser Summe übernahm die Stadt 100000 M. Aktien und außerdem garantiert sie für 3400000 M. zu 4% von der Gesellschaft ausgegebene Schuldscheine.

Dagegen erhält die Stadt als Entgelt einen Anteil an den Erträgnissen der Gesellschaft in der Weise, daß die Gemeinde zunächst vor Zahlung einer Dividende bis 1935 die feste Summe von 6000 M. und außerdem den ganzen nach Zahlung einer auf höchstens $4^1/_2$% bemessenen Dividende verfügbaren Überschuß mit der Verpflichtung erhält, diese Summe zum allmählichen Erwerb der Aktien zu verwenden; der auf 7000 M. veranschlagte Überschuß ermöglicht einen Erwerb in ca. 30 Jahren. Außerdem hat die Stadt das Recht, alljährlich die gesamten noch nicht in ihrem Besitze befindlichen Aktien anzukaufen; sie hat sich vorbehalten, daß die Mieten nicht ohne Zustimmung des Magistrats erhöht werden dürfen.

Nach 76 Jahren ist die Gemeinde Besitzerin der sämtlichen Gebäude, ohne daß ihr dafür eine andere Leistung als die von ihr übernommene Garantie für die Obligationen obliegt. Die Gefahr, hierzu herangezogen zu werden, ist nicht allzugroß, da schon ein Mietausfall von mehr als 60000 M. dazu nötig wäre.

An der Mainzerlandstraße, in der Nähe des „Erbbaublockes" der „Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen", er-

heben sich die 75 schmucken Doppelhäuschen der Gesellschaft „Hellerhof", in denen sich 762 Wohnungen befinden, die sich folgendermaßen verteilen:

					Jahresmiete	
106	Wohnungen	zu 1	Zimmer	ohne Küche	à 120	Mark
106	„	„ 2	„	ohne „	„ 228	„
344	„	„ 2	„	mit „	„ 312—324	„
206	„	„ 3	„	mit „	„ 440—540	„
762	Wohnungen.					

Die Wohnungen von zwei Zimmern und Küche und die Dreizimmerwohnungen haben je ein Bad; alle Wohnungen sind mit einem Kloset versehen und haben Dachboden- und Keller-Anteil.

Den Mietern der größeren Wohnungen steht ein Stück Gartenfläche von 31—58 qm zur Verfügung und für 3—5 Wohnungen ist eine gemeinschaftliche Waschküche vorhanden.

Es gibt vier verschiedene Typen der Doppelhäuschen, je nach der Größe der darin untergebrachten Wohnungen und der Stockwerkszahl, die ein oder zwei Obergeschosse beträgt.

Die Baukosten eines Doppelhauses schwanken so zwischen 34000 M. und 47000 M.

Die Stadt hat Kanal, Wasserleitung und Gas legen lassen, und die Straßenbahn durch die Mainzerlandstraße findet an den Häusern der Gesellschaft, die jetzt sämtlich fertiggestellt sind, ihren Endpunkt.

Als weiteres Unternehmen für den Kleinwohnungsbau, das seine Tätigkeit ebenfalls in der Nähe der Mainzerlandstraße entfaltet hat, ist die Aktiengesellschaft „Frankenallee" zu nennen, die von dem Bankier Cäsar Strauß ins Leben gerufen wurde.

Das an der Frankenallee liegende Gelände gehört der Gemeinde, resp. der Waisenhausstiftung und ist von der Gesellschaft auf 60 Jahre in Erbpacht genommen worden, nach welcher Zeit die darauf befindlichen Gebäude kostenlos dem Grundeigentümer zufallen.

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt 520000 M., außerdem gibt sie 2100000 M. Obligationen aus, für welche die Stadt, an Stelle der bei anderen Erbbauunternehmen stattfindenden Hergabe von Baugeldern, Kapital und Zinszahlung garantiert.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die sämtlichen Bauwerke in ordnungsmäßigem Zustande zu erhalten, was durch den Magistrat kontrolliert wird.

Die Gebäude sind zum vollen Werte gegen Feuersgefahr zu versichern, und die etwa eingehenden Entschädigungsbeträge müssen ausschließlich zum Wiederaufbau verwendet werden.

Der Reingewinn, welcher sich alljährlich ergibt, nachdem die Gesellschaft den Erbbauzins, sowie die vereinbarten Zinsen der für die Herstellung und Unterhaltung der Straßen und für die Kanäle aufgewendeten Summen, ferner die Kosten der baulichen Unterhaltung und der gesamten Verwaltung, die staatlichen und städtischen Steuern und Gebühren, die Versicherungsprämien, sowie die Zinsen der Obligationen gezahlt hat, ist wie folgt zu verwenden:

a) Zunächst ist daraus die Einlage in den gesetzlichen Reservefonds zu bestreiten;
b) sodann sind zum Ankauf von Aktien alljährlich folgende Beträge an die Stadt abzuführen:
   1. 9300 M.
   2. 5% des Nominalbetrages der in den Vorjahren angekauften Aktien;
c) demnächst sind der Stadt diejenigen Beträge zu erstatten, welche dieselbe in den Vorjahren auf Grund der von ihr übernommenen Garantie für die Verzinsung der Obligationen gezahlt hat. Für diese Beträge hat die Aktiengesellschaft an die Stadt bis zur Zurückerstattung 4% Zinsen zu vergüten.
d) Der Rest ist als Dividende auf die Aktien zu verteilen.

Die Stadt wird, nachdem sämtliche Aktien von ihr angekauft sind, die Obligationen im Gesamtnominalbetrage von 2100000 M. innerhalb längstens 30 Jahren tilgen. Zur Sicherstellung der von der Stadt zufolge der übernommenen Garantie der Obligationen geleisteten Zahlungen ist zu ihren Gunsten auf das Erbbaurecht eine Sicherheitshypothek von 2100000 M. an erster Stelle eingetragen.

Die Gemeinde hat sich ferner das Recht der Einwirkung auf die Mietpreise vorbehalten, und auf Verlangen sind 154 der Wohnungen an städtische Beamte und Arbeiter zu vermieten.

Die Gesellschaft „Frankenallee" hat hergestellt:

				Höchstpreise	
20 Wohn.	zu 1 Zimm.	ohne Küche	je 108 M. jährl.,	9.— M.	monatl.
20 „	„ 2 „	ohne „	„ 210 M. „	17.50 M.	„
352 „	„ 2 „	mit „	„ 318 M. „	26.50 M.	„
104 „	„ 3 „	mit „	„ 486 M. „	40.50 M.	„
48 „	„ 4 „	mit „	„ 720 M. „	60.— M.	„
544 Wohnungen.					

Trotz des großen Wohnungsangebots in der Gegend des westlichen Fabrikviertels waren auch die Zwei- und Dreizimmerwohnungen der Gesellschaft „Frankenallee" rasch vergriffen; nur die Wohnungen mit vier Zimmern sind schwerer zu vermieten, weil an diesen in der Stadt genügend Vorrat vorhanden ist.[1])

Alle seither besprochenen Gesellschaften und Genossenschaften machen es sich zur Aufgabe, Wohnungen von einem bis zu höchstens vier Zimmern herzustellen, die entweder für gänzlich Unbemittelte oder wenigstens für Familien mit sehr mäßigem Wohlstande bestimmt sind.

Aber auch Personen mit einigem Vermögen, die verhältnismäßig leicht in der Stadt Unterkunft finden können, sehen in der Etagenwohnung nicht ihr Verlangen nach einem behaglichen Heime erfüllt.

Die Häuser zum Alleinbewohnen sind in guter Lage auch für sie zu teuer, und so ist es der Wunsch vieler von ihnen, vor den Toren der Stadt ein kleines Häuschen zu besitzen.

Ist dies auch für den gewöhnlichen Arbeiter vorerst noch unerschwingbar, so ist doch für Leute mit etwas Kapital dieses Ziel zu verwirklichen.

Die „Wohngesellschaft Heimgarten" war es, die vor einer Reihe von Jahren in der Nähe des Stadtteils Seckbach eine Villenkolonie schuf.

---

[1]) Die kostenlose „Mietvermittlungsstelle für kleine Wohnungen der Wohnungsgesellschaft" verzeichnete für den Zeitraum vom 1. März bis 31. Mai:

	1903		1904	
Zur Vermietung	Angemeldet	Gesucht	Angemeldet	Gesucht
Ein-Zimmerwohnung . . .	34	107	28	136
Zwei- „ . . .	152	601	112	702
Drei- „ . . .	164	321	148	308
Vier- „ . . .	86	66	97	88
Wohnungen	436	1095	385	1234

26 Einfamilienhäuser stehen da, jedes von einem schönen Gärtchen umgeben und nur von ihren Eigentümern bewohnt.

Drei Typen sind gebaut worden, die 4000, 9000 und 11000 M. kosten, je nach der Größe des Gebäudes.

Zwar läßt die Verbindung mit dem Zentrum der Stadt noch sehr zu wünschen übrig, doch wird demnächst die elektrische Straßenbahn von Bornheim aus nach der Kolonie verlängert.

Neueren Datums ist die „Villenkolonie bei Eschersheim“, die aus 51 Häusern zum Alleinbewohnen besteht.

Die Gesamtkosten eines jeden Hauses stellen sich auf etwa 16500 M. Um einen verhältnismäßig billigen Preis zu erzielen, war es offenbar nicht möglich, die Häuschen ganz frei zu stellen, sondern sie stehen in drei Kolonnen hintereinander, die durch Gärten, resp. Straßen getrennt sind.

Jedenfalls wohnt man aber da oben an der Eschersheimer Landstraße gesünder und billiger als in der 4 km entfernten Stadt.

An dieser Stelle seien auch die hübschen Häuschen für ein bis zwei Familien erwähnt, die sich auf dem städtischen Erbbaugelände nördlich der Holzhausenstraße erheben. Besonders viele Lehrer haben sich da angesiedelt. Die Stadt stellt gegen einen mäßigen Zins das Gelände zur Verfügung und gibt dem Baulustigen bis zu 90% der Bausumme. Nach 60—65 Jahren fällt das Haus an die Gemeinde zurück. Am Günthersburgpark und am Roederberg sind solche Erbbau-Villenkolonien im Entstehen begriffen, und auch sie werden viel zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse beitragen.

Bei all diesen Bestrebungen hat man sich aber der Einsicht nicht verschließen können, daß man für die zahlreichen Angehörigen der arbeitenden Klassen, die sich einer Familie nicht anschließen wollen oder können, denen also auch mit der Errichtung von Familienwohnungen nicht gedient ist, in ausgiebiger Weise Sorge tragen muß.

Eines der schlimmsten Übel im Wohnungswesen ist ja bekanntlich die Aftermiete und das Schlafstellenwesen.

Es wird stets ein schwieriges Problem bleiben, wie die vielen ledigen jungen Leute, die sich ihres Unterhaltes wegen in der Großstadt aufhalten, unterzubringen sind.

Auf den ersten Blick hat es ja etwas Bestechendes, daß der junge Mann oder das junge Mädchen, die das Elternhaus ver-

lassen haben, um ihr Brot in der Fremde selbst zu finden, in eine Familie aufgenommen werden, die das noch fehlende Erziehungswerk vollenden kann.

Wie sehen die Dinge aber in Wirklichkeit aus?

Meist nur für einige Stunden der Nacht in der Wohnung geduldet, sind die Schläfer und die Schläferinnen den größten sittlichen Gefahren ausgesetzt und haben schon namenloses Unglück über sich und die ganze Familie gebracht.

Über das Elend des Schlafstellenwesens sind von erfahrener Seite, von Ärzten und Armenpflegern ergreifende Schilderungen gemacht worden. Wir können hier nur darauf hinweisen, um es verständlich zu machen, wie sehr daher jeder Schritt freudig zu begrüßen ist, der das Aftermietwesen auszuschalten bestrebt ist.

Gelegenheit zum Übernachten geben eine Reihe von Hospizen und anderen kirchlichen Vereinigungen. Im Gewerkschaftshause hat die „Arbeiterherberge, G. m. b. H." 96 Betten aufgestellt, die 30—50 Pf. pro Nacht kosten.

Ein neues Unternehmen dieser Art ist das von der Gesellschaft für Wohlfahrtseinrichtungen hinter der Galluswarte errichtete „Arbeiterheim", das 24 Betten enthält, die pro Woche 1,50 M. bis 1,80 M. kosten.

Was bis jetzt in Frankfurt an Herbergen für Einzelpersonen vorhanden ist, ist aber im Verhältnis zu der großen Masse der ledigen Arbeiter unendlich wenig.

Eine Hauptschwierigkeit besteht in der Abneigung der Arbeiter gegen solche Logierhäuser, in denen sie in großer Zahl zusammenwohnen, und, was dabei unvermeidlich ist, sich einer Hausordnung unterwerfen müssen, durch die der Einzelne naturgemäß in seiner Bewegungsfreiheit etwas eingeengt ist. — Verschiedene in dieser Richtung unternommene Versuche sind daher bei uns fehlgeschlagen. In England dagegen sind Arbeiterlogierhäuser vielfach vorhanden und erfreuen sich in den Kreisen ihrer Besucher großer Beliebtheit.

In Frankfurt werden über 8000 Schläfer gezählt, und es ist der Wunsch rege geworden, auch hier mit der Errichtung eines Logierhauses vorzugehen.

Der sozialdemokratische Stadtverordnete Dr. Quark stellte den Antrag, den Magistrat zu ersuchen, betr. Errichtung eines städtischen Arbeiterlogierhauses Vorlage zu machen.

Die Stadtverordnetenversammlung überwies die Angelegenheit ihrem sozialpolitischen Ausschusse, der beantragte:

„Den Magistrat zu ersuchen, die Errichtung von Logierhäusern in gleicher Weise zu fördern und zu unterstützen, wie die Stadt bisher den Bau von kleinen Wohnungen gefördert hat."

Die Versammlung war damit einverstanden. Im Januar 1903 ersuchte der Magistrat die „Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen" um Äußerung darüber, ob sie bereit sei, die Errichtung eines Arbeiterlogierhauses zu übernehmen. Die Gesellschaft war sogleich damit einverstanden und arbeitete für ein Logierhaus Pläne aus, die hoffentlich auch verwirklicht werden.

Es entspricht nicht den Grundsätzen, welche die Stadtverwaltung in Beziehung auf alle das Wohnungswesen betreffenden Maßnahmen aufgestellt hat, wenn sie solche Logierhäuser in eigene Regie nimmt; auch würde durch die Vermehrung der städtischen Betriebe die Verwaltung sehr erschwert werden.

In Vorstehendem haben wir gesehen, auf welche mannigfaltige Weise man in Frankfurt versucht hat, dem Wohnungsmangel durch praktische Tätigkeit beizukommen.

Staat und Gemeinde wetteifern mit gemeinnützigen Gesellschaften und Baugenossenschaften in der Erbauung von Kleinwohnungen, und in den rein wirtschaftlichen Unternehmungen der Gesellschaften „Hellerhof" und „Frankenallee" ist ein guter Anfang gemacht in der Heranziehung des Privatkapitals für den Bau von Wohnungen für Minderbemittelte.

Es ist vielleicht nicht ganz ohne Interesse, eine Übersicht zu geben über alle von diesen Körperschaften und Vereinen hergestellten kleinen Wohnungen.

In 565 Häusern befinden sich 3668 Wohnungen mit ein bis vier Zimmern, die einer Bevölkerung von ca. 15000 Personen Unterkunft bieten; d. h. von je 20 Einwohnern Frankfurts lebt einer in einem von dem Staat, der Stadt oder den Baugesellschaften erbauten Hause.

Den weitaus größten Anteil an der Errichtung kleiner Wohnungen hat die „Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen" mit 975 Wohnungen. Es folgen die Aktiengesellschaften „Heller-

Tabelle XXXI.

Kleinwohnungsbau durch Körperschaften und Vereine bis 1903/04.		
	Häuser	Wohnungen
I. Beamtenwohnhäuser		
a) hergestellt durch die Gemeinde	47	249
b) hergestellt durch den Staat (Eisenbahn) . . .	24	192
Summe:	71	441
II. Gemeinnützige Gesellschaften		
a) Frankfurter gemeinnützige Baugesellschaft .	77	450
b) Gesellschaft z. Beschaffung billiger Wohnungen (mit Akt.-Ges. für kleine Wohnungen vereinigt)	(24)	(56)
c) Bau- und Sparverein	37	202
d) Aktien-Baugesellschaft für kleine Wohnungen	157	975
e) Verein Arbeiterheim in Niederrad	38	46
Summe:	309	1673
III. Baugenossenschaften		
a) Frankfurter Spar- u. Bauverein von Eisenbahn-Bediensteten	15	108
b) Volks-Bau- und Sparverein	10	80
c) Frankfurter Wohnungsgenossenschaft	2	20
d) Beamten-Wohnungsverein	7	40
Summe:	34	248
IV. Rein wirtschaftliche Unternehmen		
a) Aktiengesellschaft „Hellerhof“	75	762
b) „ „Frankenallee“	76	544
Summe:	151	1306
I. Beamtenwohnhäuser	71	441
II. Gemeinnützige Gesellschaften	309	1673
III. Baugenossenschaften	34	248
IV. Rein wirtschaftliche Unternehmen	151	1306
Gesamtsumme:	565	3668

hof“ und „Frankenallee“ mit 762 resp. 544, dann die „Frankfurter gemeinnützige Baugesellschaft“ mit 450 und schließlich die Stadtgemeinde mit 249 von ihr hergestellten Wohnungen.

Frankfurt wächst jedes Jahr um ca. 8000 Bewohner an, und es ist unmöglich, daß die Gesellschaften allein dem stets wachsen

den Bedürfnisse nach Kleinwohnungen genügen. Der Hauptzweck ist ja von ihnen erreicht, wenn sie auf die private Bautätigkeit anregend wirken. Ihre Bedeutung für den Einfluß auf den Wohnungsmarkt wollen wir aber durchaus nicht verkennen; doch nur durch ein ununterbrochenes tatkräftiges Vorwärtsschreiten auf der begonnenen Bahn ist wirklich etwas zu erreichen.

Stillstand ist Rückschritt! Dieser Wahrheit eingedenk sollte jeder Freund einer Wohnungsreform sein Möglichstes tun, um dem hohen Ziele näher zu kommen.

Von großer Wichtigkeit für Vermieter wie für Mieter ist es, daß Angebot und Nachfrage durch geeignete Organe gut vermittelt werden. Diese Tätigkeit hat sich eine Reihe Privater, die Sensale, zum Beruf gemacht, die damit eine wichtige Funktion zum Ausgleich der Bestände des Wohnungsmarktes erfüllen.

Vor nicht langer Zeit ist die „Wohnungsgesellschaft m. b. H." gegründet worden, die sich ebenfalls mit der Wohnungsvermittlung befaßt. Außerdem hat sie sich eine ganz neuartige Aufgabe gestellt, nämlich die Übernahme ganzer Häuser in ihre Verwaltung; gleichzeitig übernimmt sie auch die Garantie für den Eingang der Miete. Als Entschädigung verlangt die „Wohnungsgesellschaft" 3—4% des Mietertrages.

Viele Personen besitzen nicht gern Häuser mit kleinen Wohnungen und vielen Mietsparteien, da manche Unannehmlichkeiten damit verknüpft sind, und so erfüllt die „Wohnungsgesellschaft", die auch die Häuser der Gesellschaft „Frankenallee" verwaltet, eine sehr schätzenswerte Aufgabe.

Auf dem Gebiete des Kleinwohnungsbaues durch Belehrung und Aufklärung anregend zu wirken, ist das Ziel des „Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandter Bestrebungen" in Frankfurt a. M.

In dem ihm angegliederten „Sozialen Archiv und Museum", das im Frühjahr 1903 ins Leben gerufen wurde, steht Interessenten eine Fülle reichhaltigen Materials über den Wohnungsbau, Baugenossenschaften u. s. w. zur Verfügung.

Schlußergebnisse und zukünftige Aufgaben der Wohnungspolitik.

Die vorstehende Untersuchung hat gezeigt, daß auch in Frankfurt die Wohnungsverhältnisse in nicht allzu rosigem Lichte erscheinen.

Unter Berücksichtigung der Forderungen, welche die moderne menschliche Kultur stellt, kommen wir zu dem Ergebnis, daß unzweifelhaft eine „Wohnungsnot" besonders in den unteren und mittleren Schichten der Bevölkerung vorhanden ist.

Die Ursachen, aus denen diese Zustände mit der Zeit sich entwickelt haben, sind meist allgemeiner Natur, und wenn wir von der großen Zersplitterung des Grundbesitzes absehen, für Frankfurt nicht spezifisch.

Aber mit welcher Energie ist man den Mißständen zu Leibe gegangen!

Das Hauptziel jeder Wohnungsreform ist, die Bautätigkeit zu steigern.

Hierfür sind die nötigen Grundlagen geschaffen worden durch die Aufstellung von Stadterweiterungsplänen und Bauordnungen, durch die lex Adickes, Anwendung des Erbbaurechts und Erleichterung des Baukredits.

Das Kapitel über „Bautätigkeit und Wohnungsfürsorge" zeigt die Fülle der geleisteten praktischen Arbeit, die schon ein gutes Teil zur Verbesserung der Verhältnisse beigetragen hat und zum Ansporne für weitere Bestrebungen dieser Art dienen wird.

Aber es bleibt noch viel zu tun übrig. Auf diesem Wege gibt es kein Halt, das sich nicht früher oder später rächen würde!

Das natürliche Wachstum Frankfurts ist ein sehr starkes, und die jährliche Zuwanderung trägt ihr gutes Teil zur Vermehrung der Bevölkerung bei.

Das Ziel ist also, so viele Wohnungen herzustellen, daß nicht nur der normale Zuwachs bequem Unterkunft findet, sondern es müssen auch genügend Häuser gebaut werden, um die langersehnte Wohnungsinspektion einführen zu können; diese allein ist in der Lage, mit der Überfüllung der Wohnungen

aufzuräumen und eine Schließung gesundheitsschädlicher Gebäude herbeizuführen.

Wie sich die gesetzgeberischen Maßnahmen bewähren, und ob die günstigen Wirkungen, die man von ihnen erwartet, sich auch in vollem Maße erfüllen werden, darüber wird die Zukunft zu urteilen haben.

Zu den wichtigsten Aufgaben der Stadt gehört die weitere Erschließung der Altstadt durch Niederlegung der schlechten Häuser und durch Schaffung breiter Straßen.

Luft und Licht in die engen Gassen aller Stadtteile zu bringen, das ist ein Ziel, das die Stadtverwaltung stets verfolgen sollte.

Eines der hauptsächlichsten Hilfsmittel zur Besserung der Wohnungsverhältnisse ist der Ausbau der Straßenbahn nach den Vororten.

Für Niederrad und Seckbach ist die Ausführung projektiert, und auch wegen der Verbindung mit Eckenheim schweben Verhandlungen.

Nun darf dabei auch nicht außer acht gelassen werden, daß solche Vorortbahnen vielfach nicht gut rentieren.

Die sogenannte „Waldbahn", welche die Verbindung mit Isenburg und Schwanheim herstellt und auch eine Zweiglinie nach Niederrad entsendet, hat jährlich ein Defizit, was hauptsächlich eine Folge der großen Inanspruchnahme durch Arbeiterwochenkarten ist.

Die Bahn nach Eschersheim wird gerade wie die „Waldbahn" noch mit Dampfkraft betrieben und hat auch mit finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen. Da die städtische elektrische Straßenbahn und die Elektrizitätswerke Überschüsse liefern, so werden aus diesen die Fehlbeträge der anderen beiden Bahnen gedeckt.

Es ist im Interesse der Dezentralisation der Bevölkerung dringend zu wünschen, die „Waldbahn" und die „Eschersheimer Lokalbahn" baldigst elektrisch zu betreiben, um eine häufigere Zahl von Fahrten, etwa alle 6—10 Minuten, zu ermöglichen.

Seit dem 1. April 1904 sind bei der elektrischen Straßenbahn Arbeiterwochenkarten eingeführt, deren mäßige Preise wohl den Zug der Arbeiter nach den äußeren Teilen der Stadt unterstützen werden.

Es kostet eine vor $7^1/_2$ Uhr morgens begonnene Fahrt zwischen Wohn- und Arbeitsstätte an jedem Werktage:

bis zu 3 km Länge	—.30	Mark	die	Woche
„ „ 4 „ „	—.35	„	„	„
„ „ 5 „ „	—.40	„	„	„

u. s. w., 5 Pf. mehr für jeden begonnenen weiteren Kilometer.

Für zwei Fahrten täglich zwischen Wohn- und Arbeitsstätte stellen sich die Preise folgendermaßen:

bis zu 3 km Länge	—.80	Mark	die	Woche
„ „ 4 „ „	—.90	„	„	„
„ „ 5 „ „	1.—	„	„	„

u. s. w., steigend um 10 Pf. für jedes begonnene Kilometer mehr.

Dabei ist die Voraussetzung, daß die Frühfahrt nicht nach $7^1/_2$ Uhr und die Abendfahrt nicht vor 4 Uhr angetreten wird.

Außerdem werden Monatskarten ausgegeben zur beliebigen Benutzung zwischen Wohn- und Arbeitsstätte an jedem Wochentage zu folgenden Preisen:

bis zu 3 km Länge	5.—	Mark	den	Monat
„ „ 4 „ „	5.75	„	„	„
„ „ 5 „ „	6.50	„	„	„

u. s. w., 75 Pf. mehr für jedes begonnene weitere Kilometer.

Diese Zeitkarten mit ermäßigten Preisen werden nur abgegeben an selbständige Gewerbetreibende mit einem Jahreseinkommen unter 2000 M., an Personen, welche nach § 1 des Invalidenversicherungsgesetzes vom 13. Juli 1899 versicherungspflichtig sind, an Personen gleicher Beschäftigungsart unter sechzehn Jahren und an Lehrlinge, die kein Gehalt beziehen.

Die Preise dieser Zeitkarten sind so niedrig, daß kaum die Betriebskosten gedeckt werden; die Verzinsung und Amortisation des Anlagekapitals muß durch die Allgemeinheit getragen werden.

Das finanzielle Problem ist gewiß recht schwierig; es müssen aber in erster Linie die weitgehenden sozialpolitischen Vorteile in Betracht gezogen werden.

Dann wird man auch dem Ideale näher kommen, daß jede Familie in einem Häuschen mit Gärtchen für sich wohnt und auf diese Weise erst die volle Freude am Dasein empfindet, welche die Grundbedingung für jedes wirkungsvolle Schaffen ist.

Anhang.

Tabelle I.[1])

Gemeindesteuer-pflichtiges Einkommen	1901		1902	
	Anzahl der Steuer-pflichtigen	Steuersoll M.	Anzahl der Steuer-pflichtigen	Steuersoll M.
über M. 900 bis 3000	37 626	431 109.38	50 736	519 907.06
„ „ 3000 „ 6000	5 500	427 958.71	6 193	469 822.26
„ „ 6000 „ 10 500	2 495	488 944.57	2 614	510 826.96
„ „ 10 500	3 271	4 866 749.32	3 438	4 861 320.70
Zusammen	48 942	6 214 761.98	62 981	6 361 876.98

Vorliegende Tabelle zeigt in Verbindung mit Tabelle XXI im Texte wie die Zahl der Steuerpflichtigen der Einkommensklasse M. 900—3000 durch wachsenden Wohlstand und starken Zuzug von außen rapid gewachsen ist von 31 241 in 1900 auf 50 736 im Jahre 1902. Dagegen ist die Zahl der Steuerpflichtigen mit mehr als M. 10 500 Einkommen fast stabil geblieben und ihr Steuersoll ist von 1901 auf 1902 sogar etwas gesunken; es hat das seine Ursache in dem Wegzuge mancher reichen Familie von Frankfurt.

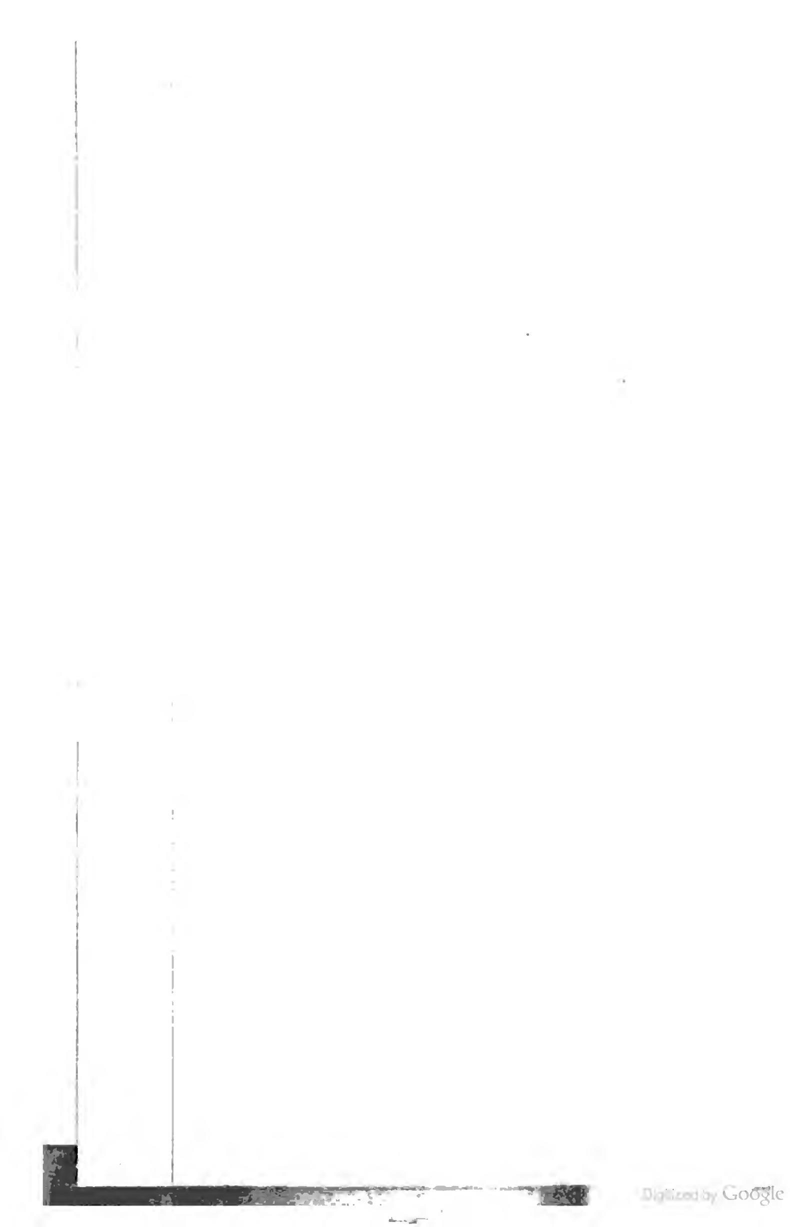
Diese Tatsache in Verbindung mit dem Einströmen vieler gering bemittelten Leute in die Stadt hat bewirkt, daß das durchschnittliche Einkommen pro Steuerzahler von Jahr zu Jahr sinkt (Siehe Anhang, Tabelle II, folgende Seite.)

[1]) Verwaltungsbericht des Magistrats für 1902.

Tabelle II.[1])

Durchschnittlich veranlagtes Einkommen pro Steuerzahler in M.						
Städte	1897	1898	1899	1900	1901	1902
Charlottenburg	3814	3884	3931	4283	4054	4125
Frankfurt a. M.	4997	4938	5405	5368	4791	4115
Aachen	3904	3868	3824	3716	3878	3750
Breslau	3294	3407	3450	3345	3320	3297
Königsberg	3081	3163	3215	3277	3270	3191
Posen	3297	3407	3445	3500	3148	3127
Köln	3014	3119	3170	3048	2959	2985
Magdeburg	2755	2753	2742	2744	2738	2895
Danzig	2911	2883	2910	2952	2903	2826
Hannover	2992	3098	3116	3146	2736	2782
Stettin	3128	2946	3045	2872	2751	2763
Elberfeld	3213	3124	3125	2874	2780	2738
Halle	2905	2829	2839	2715	2681	2681
Berlin	2748	2823	2866	2703	2670	2654
Düsseldorf	3294	3228	3226	2922	2508	2456
Crefeld	3026	3028	2673	2462	2485	2450
Essen	2631	2639	2608	2662	2781	2360
Barmen	2607	2492	2440	2496	2422	2269
Kiel	2389	2412	2334	2389	2372	2212
Altona	2244	2238	2172	2164	2178	2150
Dortmund	1950	1910	1956	1929	1969	2001

[1]) Aus den Drucksachen des preuß. Abgeordnetenhauses No. 11 vom 8. Januar 1903 zitiert im Verwaltungsbericht der Stadt Charlottenburg. 1902.


Digitized by Google

